الجامعة الإسلامية - غزة
عمادة الدراسات العليا
كلية الآداب
قسم الجغرافيا

مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة و مدى ملاءمتها للواقع الاجتماعي و البيئي و الاقتصادي

(دراسة في جغرافية العمران)

إعداد الطالب
عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت

إشراف

الدكتور / رائد أحمد طه صالحة
أستاذ جغرافيا التخطيط و العمران المساعد
بكلية الآداب - قسم الجغرافيا

قدمت هذه الدراسة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا

1432 هـ - 2011 م

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية – غزة
The Islamic University - Gaza

عمادة الدراسات العليا   هاتف داخلي: 1150

الرقم: ج س غ/35/ Ref
التاريخ: 2011/08/21 Date

نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة عمادة الدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحث/ **عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت** لنيل درجة الماجستير في **كلية *الآداب*/ قسم الجغرافيا**، وموضوعها:

مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي

دراسة في جغرافية العمران

وبعد المناقشة العلنية التي تمت اليوم الأربعاء 24 رمضان 1432هـ، الموافق 2011/08/24م الساعة الواحدة ظهراً، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

د. رائد أحمد صالحة	**مشرفاً ورئيساً**	....
د. أشرف حسن شقفة	**مناقشاً داخلياً**	....
د. عبد الكريم حسن محسن	**مناقشاً داخلياً**	....

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحث درجة الماجستير في **كلية *الآداب*/قسم الجغرافيا.**

واللجنة إذ تمنحه هذه الدرجة فإنها توصيه بتقوى الله ولزوم طاعته وأن يسخر علمه في خدمة دينه ووطنه.

والله ولي التوفيق،،،

عميد الدراسات العليا

أ.د. فؤاد علي العاجز

ص.ب. 108 الرمال، غزة، فلسطين هاتف Tel: +970 (8) 286 0700 فاكس fax: +970 (8) 286 0800 P.O. Box 108, Rimal, Gaza, Palestine
public@iugaza.edu.ps www.iugaza.edu.ps

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ واذْكُـرُوا إذْ جعلكُـمْ خُلفـاء مـنْ بعْـد عـادٍ وبـوأكُمْ في الْأرْض تتخذُون منْ سُهُولها قُصُورا وتنْحتُون الْجبال بُيُوتا فـاذْكُرُوا آلاء الله ولا تعْثوْا في الْأرْض مُفْسدين ﴾

(سورة الأعراف: الآية74)

الإهـــداء

أهدي هذا العمل المتواضع...

- إلى روح أعز الناس على قلبي وعنوان ذاكرتي .... أمي وأبي.
- إلى من لازمتني ورافقتني في دربي .... زوجتي.
- إلى أعزائي فلذات كبدي .... أبنائي.
- إلى كل من علمني وأضاء لي شمعة في طريقي.

إلى هؤلاء جميعا أهدي هذا العمل المتواضع

أسأل المولى عز وجل أن يجعله خالصا لوجهه الكريم

الباحث

عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، وبعد،،،

امتثالاً لقول الحق سبحانه وتعالى: ﴿...رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ﴾ [النمل، الآية: 19)، فإنني أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ **الدكتور/ رائد أحمد طه صالحة** – أستاذ الجغرافيا بكلية الآداب، ومدير دائرة العلاقات العامة بالجامعة الإسلامية، لرعايته وإخلاصه في متابعة هذا البحث وحرصه الشديد على مساعدتي لإخراجه بالصورة التي أرادها لي حقاً، حيث كانت لأفكاره النيرة وتوجيهاته السديدة الأثر الكبير في إنجاز هذا البحث، فرغم مشاغله وكثرة التزاماته فلم يتوان قط عن متابعتي والاستماع لتساؤلاتي وآرائي.

كما أتقدم بوافر الشكر والامتنان إلى الأخ **الدكتور/ عبد الكريم حسن محسن**– الأستاذ المشارك بكلية الهندسة – قسم الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية، وذلك لتفضله بمتابعة هذا البحث من خلال أفكاره وتوجيهاته الصائبة لي خاصة في المجال البيئي وكذلك تفضله بتحكيم الاستبانة والاشراف على مناقشة هذه الرسالة.

كما اتوجه بالشكر وخالص التقدير الى الأخ **للدكتور/ اشرف حسن شقفة**– الأستاذ المساعد بكلية الآداب– قسم الجغرافيا بالجامعة الإسلامية، لتفضله بالاشراف على مناقشة هذه الرسالة.

ومن هنا ايضاً أُسدي شكري الجزيل للأخ **الدكتور/ سيف الدين يوسف عودة** –الأستاذ المساعد بكلية التجارة بالجامعة الإسلامية، والذي كان له الفضل الكبير من خلال متابعته لي خاصة في المجال الاقتصادي والمساعدة في تحكيم وإخراج الاستبانة في صورتها النهائية.

كما لا يفوتني أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير لزوجتي التي كان لها الفضل في فكرة هذه الدراسة والأثر الكبير في مساعدتي لاتمام هذا البحث.

التعريف بالباحث

عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت

- من مواليد مخيم جباليا عام 1959م
- حاصل على ليسانس آداب في الجغرافيا (شعبة الخرائط) من جمهورية مصر العربية، جامعة الاسكندرية عام 1982م
- حاصل على دبلوم عام في التربية من الجامعة الاسلامية عام 1998م.
- عمل بوظيفة معلم لمادة الجغرافيا في المرحلة الثانوية مدة 14 عاماً.
- عمل بوظيفة مدير مدرسة مدة 10 أعوام.
- عمل بوظيفة مشرف تربوي لمبحثي الجغرافيا والادارة والاقتصاد بمديرية شمال غزة .

إقرار من الباحث

يقر الباحث بالتزامه بالأمانة العلمية وبالتالي عدم النقل أو الأستنساخ من الأبحاث والرسائل التي تناولت هذا الموضوع، وأن الاقتباسات المسموح بها علمياً في هذه الرسالة موضّحة المصادر والمراجع.

الباحث

عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت

مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملاءمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي

ملخص البحث باللغة العربية:

تناول هذا البحث بالدراسة والتحليل مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة سواءً كانت مشاريع قسائم سكنية منفصلة تم توزيعها على السكان، أو مشاريع الوحدات السكنية الواقعة ضمن المباني الرأسية متعددة الطبقات، وكان الهدف الرئيس هو الوقوف على مدى ملاءمة تلك المشاريع للواقع الاجتماعي والاقتصادي للسكان إضافة إلى مدى ملاءمتها للظروف والخصائص البيئية لمحافظات غزة، وقد تناول البحث بالدراسة والتحليل الأبعاد الرئيسة لمشاريع الإسكان العامة سواءً في بعدها التاريخي وتطورها عبر الفترات الزمنية التي تعاقبت على محافظات غزة وذلك منذ فترة الانتداب البريطاني على فلسطين مطلع العشرينات من القرن الماضي ومروراً بفترة الإدارة المصرية على المحافظات وكذلك حقبة الاحتلال الإسرائيلي ووصولاً للزمن الحالي المتمثل بعهد السلطة الفلسطينية، أما البعد الثاني ففيه تم إستعراض وتحليل الواقع الجغرافي لمشاريع الإسكان العامة التي أقيمت في عهد السلطة الفلسطينية (1993م- 2006م) من حيث توزيعها على مدن ومحافظات غزة وكذلك مجمل الاعتبارات السكانية والسياسية التي كان لها الأثر في ذلك التوزيع، إضافة إلى الجهات الرسمية التي قامت بإنشاء تلك المشاريع والمعايير التي إرتكزت عليها، ومن خلال هذا البعد أيضاً تم التعريج على مشاريع الإسكان العامة المستقبلية والتي تنوي الحكومة الفلسطينية في غزة البدء بتنفيذها، خاصة في محافظتي خانيونس وشمال غزة، أمّا في المجال الثالث فقد تم تسليط الضوء على خصائص الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان في المحافظات، إذ تمت دراسة هذا البعد من منظور عمراني وأيضاً سكاني من خلال تقييم آراء سكان المشاريع العامة سواء من حيث كثافة المسكن ومساحته ومعدل إشغاله ومعدل المساحة المتاحة للفرد ومساحات الغرف والوحدات السكنية، ومن خلال هذا البُعد أيضاً تم التطرق إلى المعايير والاعتبارات الخاصة بإقامة مشاريع الإسكان العامة وبيئاتها الداخلية والخارجية واستخدامات الأرض فيها إضافة إلى المبادئ الخاصة باقتصاديات مشاريع الإسكان العامة. في المجال الرابع من مجالات البحث والذي تم تخصيصه لخصائص السكان في المشاريع الإسكانية العامة حيث تم تحليل ودراسة التركيب البنائي للسكان وذلك من خلال دراسة خصائص الأُسر المقيمة في تلك المشاريع والتي شملت كل من النوع والحجم واللجوء ومعدل الإقامة والمستويات التعليمية والثقافية للأزواج والزوجات، إضافة إلى التركيب الاقتصادي والوظيفي للسكان وذلك من خلال دراسة التحليل الإحصائي لنتائج العينة الدراسية التي تم فيها استطلاع آراء أرباب الأسر في مشاريع الإسكان العامة.

قائمة المحتويات

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

قائمة الصور

قائمة الملاحق

مقدمـــة الدراســـة

(1- 11)

- تمهيد.
- أولاً: موضوع الدراسة.
- ثانياً: منطقة الدراسة.
- ثالثاً: الحد الزمني للدراسة.
- رابعاً: أهداف الدراسة.
- خامساً: أهمية الدراسة.
- سادساً: مبررات الدراسة.
- سابعاً: الدراسات السابقة.
- ثامناً: ملخص الدراسات السابقة.
- تاسعاً: مصادر الدراسة.
- عاشراً: فرضيات الدراسة.
- حادي عشر: مناهج الدراسة.
- ثاني عشر: فصول الدراسة.

تمهيد:

لقد ظهرت مشاريع الإسكان العامة كأحد الحلول الملائمة لمواجهة وإحتواء التحدي الكبير المتمثل في التزايد السكاني العالمي ونمو ظاهرة التحضر والتي برزت معالمها منذ منتصف القرن الماضي خاصة في دول العالم النامي، بحيث أصبحت تلك المشاريع بمثابة الملاذ الآمن لشرائح واسعة من المجتمعات التي تتّصف بإمكانيات وموارد اقتصادية محدودة، وقد برزت تلك المشاريع كأحد أهم معالم الحركة العمرانية الحديثة في كثير من دول العالم، كذلك تعددت وتنوعت تلك المشاريع بحيث ظهرت كمؤشر على مدى تقدم الشعوب والأمم ومدى إهتمام الجهات المختصة بشرائح المجتمع الفقيرة، وبالتالي فهي إحدى الصور التي تعكس الكثير من الخصائص الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لتلك الشعوب.

إذا كانت الحاجة إلى مشاريع الإسكان العامة مُلحّة وضرورة لكثير من شعوب وبلدان العالم خاصة في عالمنا العربي، فإن تلك الحاجة تبرز وبصورة أشد وضوحاً في محافظات غزة والتي تُعد من الاقاليم التي تميزها الكثافة السكانية العالية بحيث أضحت معضلة الإسكان من أبرز وأخطر المشاكل التي تواجه المجتمع والجهات المختصة لما لها من انعكاسات متباينة على مناحي الحياة المتعددة.

رغم تعدد وتنوع مشاريع الإسكان التي أُقيمت منذ السبعينات من القرن الماضي وحتى وقتنا هذا فما زال الإسكان إحدى أهم المشاكل التي يواجهها سكان محافظات غزة ، خاصة فيما يتعلق بمستوي المعيشة المنخفض لشريحة واسعة من السكان إضافة إلى العجز الكبير في المعروض من الوحدات السكنية نسبة إلى الطلب، وقد تجلّى ذلك بصورة أشد وضوحاً وخطورةً بعد حرب الفرقان التي شُنت على محافظات غزة نهاية عام 2008م مما أدى إلى تدمير آلاف المباني والمؤسسات المختلفة، وما زالت تلك المحافظات تُعاني من حصار سياسي واقتصادي محكم وخانق انعكست آثاره بصورة مباشرة على مشاريع الإسكان العامة وحركة العمران مما ضاعف من حجم المشكلة وزاد من شدة معاناة السكان في كافة محافظات غزة.

أولاً: موضوع الدراسة وإشكالية البحث:

تعاني محافظات غزة من شُحٍ واضح في الأراضي المتاحة للسكن، ونمو سكاني متسارع، وإرتفاع في نسبة طبقة متوسطي وصغار السن وزيادة متراكمة في الحاجة إلى المسكن، وتراجع مستمر في مستوى دخل الأفراد، ومن خلال هذا الواقع فقد تباينت مشاريع الاسكان العامة التي اقيمت في المحافظات سواءً من حيث الجهات المنفذة او الأهداف والغايات والفئات المستهدفة بتلك المشاريع وبالتالي فإن هذه الدراسة تسعى للوقوف على مدى ملاءمة مشاريع الإسكان العامة التي اقيمت في محافظات غزة لهذا الواقع القائم سواءً كان ذلك من الناحية الاقتصادية والاجتماعية

أو البيئية، خاصة وأن الحكومة الفلسطينية الآن بصدد إطلاق حملة مشاريع إسكانية عامة في معظم محافظات غزة.

ثانياً: منطقة الدراسة:

المنطقة المستهدفة بالدراسة هي محافظات غزة والذي تم تقسيمها إدارياً بعد اتفاقية أوسلو لخمس محافظات والتي بدورها تشكل مساحة القطاع البالغة حوالي365 كيلومترمربع، فهي تمثل الجزء الجنوبي من الشريط الساحلي الفلسطيني وبطول حوالي45 كم وعرض ما بين6–12 كم[2] تقريباً وتحتل هذه المنطقة الركن الجنوبي الغربي من فلسطين التاريخية بمحاذاة البحر المتوسط من جهة الغرب، ويحاذيها من الجنوب الحدود الفاصلة بين جمهورية مصر العربية وفلسطين بينما يُعد الخط الأخضر أو ما يُعرف بخط الهدنة الحدود الشمالية والشرقية لمحافظات غزة .

ثالثاً: الحد الزمني للدراسة:

تغطي هذه الدراسة البحثية الفترة الزمنية الممتدة ما بين الأعوام1917م وحتى2011م وقد تم إختيار عام1917م من القرن الماضي لأنه ارتبط ببداية عهد الانتداب البريطاني على فلسطين وقيام أول مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة، حيث تمت أول عملية مسح ميداني شاملة للأراضي الفلسطينية ومنها محافظات غزة، وتم إفراز وتسليم القسائم السكنية لمشروع إسكان حي الرمال بمدينة غزة.

رابعاً: أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة الى تحقيق الآتي:

1. الوقوف على التطور التاريخي لمشاريع الإسكان العامة وذلك منذ فترة الانتداب البريطاني على فلسطين وحتى عهد السلطة الفلسطينية بعد اتفاقية أوسلو.
2. التعرف على التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة.
3. تحديد السمات الثقافية والاجتماعية للمنتفعين من مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة.
4. إبراز أهم الخصائص البيئية المرتبطة بالمشاريع الإسكانية العامة في محافظات غزة.
5. الوقوف على المخططات والمشاريع الإسكانية العامة التي تنوي الحكومة الفلسطينية إقامتها في محافظات غزة.
6. إلقاء الضوء على أبرز وأهم الأهداف السياسية التي ارتبطت بإقامة مشاريع الإسكان في عهد الاحتلال الاسرائيلي وكذلك السلطة الفلسطينية.
7. استطلاع آراء سكان المشاريع العامة تجاه االمشاريع ومدى تحقيق التوافق الاجتماعي وتوافر الخدمات والمرافق الحيوية.
8. تقييم مشاريع الاسكان العامة في محافظات غزة ومقارنتها بمثيلاتها في بعض دول العالم .

خامساً: أهمية الدراسة:

تبرز أهمية هذه الدراسة في كونها:

1. تناقش وتبحث في موضوعاً حيوياً لما له من أثرٍ واضح على الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وحتى السياسية للسكان فهو من أهم المؤشرات التي تعكس واقع الأُسر والتجمعات .
2. تُعالج أبرز الاحتياجات الأساسية للسكان ألا وهو المسكن خاصة في ظل الواقع المرير الذي فرضته حرب الفرقان على محافظات غزة نهاية عام2008م.
3. تتناول موضوع المشاريع الاسكانية العامة من الناحية الجغرافية والبيئية سيّما وان العديد من الدراسات السابقة تناولت هذا الموضوع من الجوانب الاخرى خاصة الهندسية والمعمارية.
4. يمكن أن تشكل عوناً للجهات المسئولة في مجالات الإسكان والتخطيط بوزارة الإسكان والحكم المحلي وكذلك البلديات بمحافظات غزة.
5. تضيف هذه الدراسة إلى المكتبة العربية موضوعاً آخر في مجال الإسكان يمكن أن يُثري ما كُتب في مجال مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة.

سادساً: مبررات الدراسة (أسباب اختيار الموضوع):

1. مشاريع الإسكان من الدراسات الحيوية والمُلحة لما لها من انعكاسات متعددة الأوجه على كافة مناحي الحياة خاصة في محافظات غزة والتي تُميزها الكثافة السكانية العالية وارتفاع نسبة الطبقة المُعالة في المجتمع الفلسطيني والتي هي بحاجة ماسة إلى السكن الملائم.
2. التغيرات الاجتماعية والثقافية التي صاحبت تطور المجتمع الفلسطيني فلم تعُد الأسرة التقليدية الممتدة قائمة بصورتها القديمة وأصبحت النزعة نحو الاستقلالية من قبل الأزواج الشابة توجهاً ظاهراً وملحوظاً مما يستدعي تلبية تلك الرغبات والحاجات وإقامة العديد من مشاريع الإسكان العامة المناسبة لمواكبة هذا التغير، ولقد بينت كثير من الدراسات الاجتماعية والاحوال المدنية ان النّزاعات الأُسرية وارتفاع معدلات الطلاق بين الازواج مردّه الي واقع الأُسر الممتدة في محافظات غزة.
3. صِغر المساحة الخاصة بمحافظات غزة وانخفاض المستوى الاقتصادي لدى الشريحة الواسعة من السكان وهذا يستدعي النظر في دراسة مشاريع الإسكان العامة وطرق تنفيذها وذلك تحقيقاً لمبدأ التنمية الاسكانية المستدامة .
4. ارتفاع قيمة الأراضي المخصصة للبناء بصورة تفوق كثيراً معدلات الدخل وكذلك محدوديتها بحيث أصبح من الصعوبة الحصول على قطع أراضٍ للبناء خاصة من قبل الفئات محدودة الدخل مما يتطلب من كافة المختصين والعاملين في حقل الإسكان العام التوسع في مشاريع إسكان خاصة لذوي الدخل المنخفض.

5. البيئة الخارجية للمباني والعمارات السكنية في محافظات غزة والتي يتم إنشاؤها تبعاً لرغبات المالكين والمستثمرين وتؤدي في حالات كثيرة إلى تشوهات بصرية بعكس مشاريع الإسكان المخططة والمنظمة مسبقاً ذات الطابع والنمط الموحد من حيث الشكل واللون والارتفاع.

سابعاً: الدراسات السابقة:

1. **دراسة بعنوان (أضواء على مشاريع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة) إعداد المجلس الفلسطيني للإسكان (2004).**

وتناولت هذه الدراسة التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان التي نُفذت في عهد السلطة الفلسطينية والخرائط المرتبطة بها والجهات الممولة والمنفذة للمشاريع وملكية الأراضي المقامة عليها والخصائص العمرانية لها وكذلك الشروط المرتبطة بتنفيذ وتسليم الوحدات السكنية لمستحقيها.

توصلت الدراسة إلى أن مشاريع الإسكان العامة في معظمها إعتمدت على المساعدات المالية الخارجية وأن الجزء الأكبر من تلك المشاريع كان من نصيب محافظات غزة. أوصت الدراسة بتوفير الموارد الذاتية للتغلب على مشكلة الإسكان وأن الإعتماد على التمويل الخارجي غير مأمون وأوصت بتشجيع القطاع الخاص وتوفير التسهيلات اللازمة له.

2. **رائد أحمد صالحة: "الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة" (رسالة دكتوراه، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، 2003م):**

تناولت هذه الرسالة في جزء من محتواها مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ضمن ما يعرف بالإسكان المنظم والمخطط منذ الانتداب البريطاني لفلسطين عام1917م وحتى عهد السلطة الفلسطينية ، توصلت الدراسة إلى التباين الواضح في نمط وهيكلة مشاريع الإسكان في محافظات غزة خاصة بين فترة الاحتلال الاسرائيلي وعهد السلطة الفلسطينية، وأن مشكلات اجتماعية وبيئية صاحبت كثيراً من تلك المشاريع، وأوصت تلك الدراسة بتوجيه مشاريع الإسكان نحو محافظتي خانيونس ودير البلح لطاقتهما الاستيعابية العالية مقارنة بمحافظة غزة والشمال كذلك أوصت بتشجيع قطاع الإسكان الخاص والتوسع الرأسي قدر الإمكان.

3. **دراسة بعنوان (المعايير الاسكانية لمساحات القسائم والوحدات السكنية) وزارة الإسكان 2002م:**

تناولت تلك الدراسة المعايير المقترحة والخاصة بتقسيم الأراضي الفضاء لغاية السكن المستقل كذلك تناولت تلك الدراسة معايير الوحدات السكنية في العمارات والمباني متعددة الطبقات.

توصلت الدراسة إلى أن المعايير الإسكانية لا تتعلق فقط بالوحدات السكنية وتنفيذها ومساحات قسائم الأرض بل يتعدى ذلك ليشمل البنى التحتية المختلفة ممثلة في النواحي الاجتماعية والاقتصادية للسكان.

أوصت الدراسة بإيجاد رصيد إسكاني ذي معيار معين ومحدد ليصبح جزءاً من الثروة الوطنية للمجتمع وإيجاد علاقات بين الهيكل الاجتماعي والقانوني وبين اقتصاديات الإسكان.

4. **دراسة بعنوان (المخطط الإسكاني العام) الصادرة عن وزارة الإسكان عام1998م:**

قد تناولت تلك الدراسة الأهداف الوطنية العامة للمخطط الإسكاني والاتجاهات الديموغرافية في محافظات غزة كذلك الرصيد السكني القائم في عام 1995م والاحتياجات السكانية حتى عام 2015 م، وكذلك وتناولت الدراسة التوزيع الجغرافي للمشاريع السكنية وختمت الدراسة بالمعايير والسياسات الإسكانية المطلوبة وتوصلت تلك الدراسة إلى أن الاحتياجات السكنية لمحافظات غزة في تزايد مستمر وأن تلك الحاجة تتباين بين المحافظات .

5. **دراسة بعنوان (السياسات الإسكانية العامة) الصادرة عن وزارة الإسكان عام1997م:**

تناولت تلك الدراسة الاحتياجات البشرية الأساسية والضرورات الشخصية وأثرها على المسكن والاتجاهات السكانية والديموغرافية الراهنة والمستقبلية في الأراضي الفلسطينية وتناولت أيضاً إستراتيجية وسياسة أولويات الإسكان إضافة إلى المحددات الرئيسية للسياسة الإسكانية.

توصلت هذه الدراسة إلى أن الأوضاع السكنية في المحافظات دون المستويات المطلوبة سواء من حيث الرصيد السكني القائم أو معدل التغيرات في الرصيد السكني.

أوصت الدراسة بمعالجة المُعوقات التي تواجه تنمية قطاع الإسكان ووضع استراتيجيات تنمية موارد البناء المحلية وتشجيع دور القطاع الخاص في تامين الإسكان.

6. **دراسة بعنوان (المعايير والسياسات الإسكانية) الصادرة عن وزارة الإسكان عام1996م:**

وتناولت الدراسة المفاهيم الأساسية في المعايير الإسكانية وأنماط سياسات تلك المعايير وأخيراً مدى تأثير المعايير الإسكانية المختلفة على السياسة الإسكانية العامة. توصلت الدراسة إلى إمكانية تقسيم الوحدات السكنية إلى أربع أنواع حسب المستويات المعيشة لقاطنيها بحيث تشمل إسكان اقتصادي وإسكان متوسط وفوق المتوسط وإسكان فاخر. أوصت الدراسة إلى أن الدولة والجهات الرسمية المعنية يجب أن تُقدم المعونات المالية المباشرة وغير المباشرة إلى الأُسر التي تسكن في وحدات سكنية دون مستوى المعيار الأساس.

7. **دراسة بعنوان (قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية) وزارة الاشغال العامة والإسكان الفلسطينية(1995م):**

توصلت الدراسة إلى أن النظم والقوانين والتشريعات الخاصة بالسكن والصادرة عن الجهات المعنية ،هي من الضرورات اللازمة لإقامة مشاريع إسكانية صحية لتقليل المخاطر والمشاكل البيئية المرافقة لتلك المشاريع، أوصت الدراسة الالتزام قدر الإمكان باللوائح والقوانين الخاصة بالإنشاءات السكنية والمرافق المصاحبة والبُنى التحتية ضمن الشروط والمواصفات التي تكفل إقامة وحدات سكنية ملائمة و صحية.

ثامناً: ملخص الدراسات السابقة:

تناولت الدراسات السابقة عديداً من الموضوعات تمثلت في الآتي:

1. مشكلة السكن والنقص في الوحدات السكنية القائمة والسياسات السكانية العامة.
2. مشاريع الإسكان في محافظات غزة والبيانات الإحصائية المرتبطة بها وشروط تنفيذها.
3. المعايير الخاصة بالوحدات السكنية وكذلك القسائم المُعدة لذلك والشروط والمواصفات الصحية.
4. قانون التخطيط العمراني واللوائح والأنظمة التي تحكم إقامة المساكن والوحدات السكنية.
5. معيقات التنمية الإسكانية وإمكانيات تطوير الرصيد السكني.

وقد توصلت تلك الدراسات إلى النتائج الآتية:

أ- إن محافظات غزة تعاني من نقصٍ حادٍ في الرصيد الإسكاني العام، وأن الاحتياجات للوحدات السكانية المختلفة في تنامٍ مستمر.

ب- تتباين الحاجة السكنية بين المحافظات فهي أكثر إلحاحاً في محافظات غزة والشمال عنها في محافظات الوسطى وخانيونس.

ت- إن مشاريع الإسكان في معظمها إعتمدت بشكل واضح على الدعم والتمويل الخارجي.

ث- إن عودة الفلسطينيين القادمين مع السلطة الفلسطينية ساهم بشكل واضح في زيادة مشاريع الإسكان العامة وكذلك المشاريع الخاصة.

ج- إن مساهمة القطاع الخاص في عملية البناء واقامة الوحدات السكنية سيساهم في تقليل العجز في الرصيد السكني.

وقد أوصت الدراسات السابقة بالآتي:

1. إتباع سياسات إسكانية مخططة ومنظمة من قبل الجهات المختصة.
2. تشجيع القطاع الخاص للمساهمة في توفير الحاجة السكنية من قبل الجهات المختصة.
3. إتباع منظومة المعايير الإسكانية الخاصة بالوحدات السكنية أو القسائم السكنية المنفصلة عند تنفيذ المشاريع العامة أو الخاصة بهدف السيطرة على استهلاك الموارد الاقتصادية الموجهة نحو التنمية الاسكانية.
4. الاعتماد على الذات قدر المستطاع في توفير بعض المواد الخام اللازمة في البناء والتشييد.

وبالنظر إلى تلك الدراسات نجد أنها تفتقر للمحاور والموضوعات الآتية:

1. لم تتطرق بصورة تفصيلية إلى دراسة مشاريع الإسكان العامة من الناحية الجغرافية المتكاملة بل معظمها أشار إلى السياسات والمعايير التي تحكم عمليات البناء والاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية.
2. لم تُظهر بصورة واضحة التشابه أو الاختلاف بين المشاريع المتعددة خاصة التي أقيمت في زمن الاحتلال وعهد السلطة الفلسطينية.

3. تفتقر إلى معرفة آراء وتوجهات السكان القاطنين تجاه مشاريع الإسكان وذلك بهدف التنبؤ وبناء خطط تنموية مستقبلية.
4. لم تُشر إلى أسباب وكيفية اختيار الأماكن التي أُقيمت عليها مشاريع الإسكان .
5. لم تُشر إلى كيفية الإعتماد على الذات في توفير الدعم المالي اللآزم لمشاريع الإسكان العامة.

من هنا يأمل الباحث في أن تسهم هذه الدراسة في توفير البيانات والمعلومات التي لم تتوصل لها الدراسات السابقة في هذا المجال.

تاسعاً: مصادر الدراسة :

اعتمد الباحث في الدراسة على عدة مصادر للحصول على المعلومات التي شكلت صُلب ومحتوي البحث والتي يمكن تقسيمها إلى الآتي:

1. المصادر المكتبية والتي شملت مجموعة الكتب والأبحاث والتقارير التي تحدثت عن الإسكان والمشاريع الإسكانية المختلفة.
2. المؤسسات الحكومية: وتضم وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية ووزارة الحكم المحلي والبلديات ووزارة التخطيط والتعليم والصحة فجميعها تعتبر مصادر مهمة خاصة في الحصول على التقارير والأبحاث والإحصائيات المتعددة.
3. الدراسات المستمدة من المجلس الفلسطيني للاسكان وهو الجهة الرسمية التي أشرفت على جزء كبير من مشاريع الإسكان العامة في عهد السلطة الفلسطينية.
4. الدوريات العربية والأجنبية التي تطرقت لمشاريع الإسكان والعمران في الدول العربية والأجنبية.
5. دائرة الإسكان بوكالة الغوث الدولية حيث أشرفت تلك الهيئة على بعض مشاريع إعادة الإسكان في المحافظات الجنوبية من القطاع.
6. المصادر الإحصائية المختلفة والتي تم الحصول عليها من المؤسسات و الجهات الحكومية خاصة وزارة الإسكان والجهاز المركزي للاحصاء الفلسطيني ووكالة الغوث الدولية.
7. الخرائط والأشكال البيانية فهي تعتبر مصدراً مهماً للمعلومات المتعلقة بمشاريع الإسكان وتم الحصول عليها من وزارة الحكم المحلي ووزارة الأشغال العامة والإسكان والبلديات.
8. الزيارات الميدانية: والتي بواسطتها تمكن للباحث من الوقوف على الواقع الحقيقي للمشاريع الإسكانية العامة وذلك من خلال إجراء المقارنات وأخذ الصور المختلفة التي تفيد الدراسة البحثية.
9. الاستبانة وهي من ضروريات البحث إذ تم بواسطتها التعرف على آراء سكان المشاريع العامة في مواضيع كثيرة حددت واقع وطبيعة البحث خاصة اختبار فرضيات الدراسة حيث تم اتخاذ الخطوات التالية:

أ- تصميم الاستبانة: إذ تم تصميمها لقياس الأبعاد الثلاث الاجتماعية والبيئية والاقتصادية في مشاريع الاسكان العامة حيث إحتوت الاستبانة الأولى على61 فقرة متنوعة موزعة على المجالات الثلاث.

ب- تحكيم الاستبانة: لقد تم عرض الاستبانة على من هم من ذوي الاختصاص بالجامعة الاسلامية حيث تم تعديل وتوضيح الفقرات في المجالات الثلاث لكي تسهل الاجابة عليها من قبل الفئة المستهدفة والتي تمثلت في أرباب الأسر في مشاريع الاسكان العامة.

ت- العينة الاستطلاعية: في البداية تم توزيع 60 إستبانه كعينة إستطلاعية على سكان المشاريع لمعرفة معنوية الفقرات بالنسبة للمجالات التي تنتمي إليها وبلغت نسبة الاسترداد 100% وقد تبين أن بعض الفقرات غير دالة إحصائياً (القيمة الاحتمالية أقل من 0.05) حيث تم حذف 12 فقرة في المجالات الثلاث الاجتماعية والبيئية والاقتصادية لتضم الاستبانة 49 فقرة.

ث- مجتمع الدراسة: وقد شمل سكان المشاريع العامة في المحافظات والبالغ عدد الوحدات السكنية فيها حوالي10123 وحدة عام2010م ضمن25 مشروع اسكاني.

ج- عينة الدراسة: قام الباحث باستخدام طريقة العينة العشوائية البسيطة بحيث تم توزيع 700 استبانه على أرباب الأسر في عينة الدراسة وذلك بواسطة طلاب مدارس الثانوية في المحافظات والتي شملت المشاريع الخمس والعشرون وقد مثلت حوالي6.9% من مجتمع الدراسة وتم الحصول على591 استبانة بنسبة إسترداد بلغت حوالي84.4% .

عاشراً : فرضيات الدراسة:

من خلال الدراسة التي تناولها الباحث ضمن إطار مشاريع الإسكان في محافظات غزة وبهدف تحقيق غايات البحث تمت صياغة الفرضيات الآتية:

1. إن مشاريع الاسكان وُجهت لشرائح المجتمع الأكثر حاجة وفقراً .
2. إن مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة حققت لساكنيها التوافق الاجتماعي المنشود.
3. ان مشاريع الاسكان العامة حققت لساكنيها الظروف البيئية الملائمة .
4. إن شروط الجهات المنفذة لمشاريع الإسكان العامة توافقت والمعايير المتبعة دولياً .
5. إن مشاريع الإسكان بالبناء الرأسي متعدد الطبقات هي الأكثر ملائمة للواقع البيئي والاقتصادي من مشاريع القسائم السكنية.
6. إن معظم سكان مشاريع الإسكان العامة هم من الأزواج الشابة.

لاختبار فرضيات الدراسة (الأولى والثانية والثالثة والسادسة) تم استخدام الاختبارات اللامعلمية نظرا لان طبيعة البيانات المجمعة من استبانة الدراسة هي بيانات إسمية، حيث تم استخدام اختبار مربع كاي لجودة التوفيق، وذلك لاختبار ما اذا كانت هناك فروق معنوية بين التكرارات

المشاهدة من واقع العينة، والتكرارات النظرية المتوقعة، وفي حالة الفقرات ذات المقياس الثنائي (نعم، لا) فان التكرارات المتوقعة تعني عدم وجود إتجاه محدد في الرأي وأن نسبة من أجابوا (بنعم) من أفراد العينة يساوي نسبة من أجابوا (بلا)، أي نسبة50% لكل منهما، وهذا يمثل الفرضية الصفرية (H0)، أما الفرضية البديلة فتشير الى وجود فروق معنوية إحصائياً بين من أجابوا بنعم ومن أجابوا بلا على فقرات كل مجال، أما في حالة الفقرات ذات المقياس الثلاثي (نعم، لا، الى حدا ما) فان الاختبار يقيس ما اذا كان هناك فروق بين تكرارات الفئات الثلاثة الفعلية، والتكرارات المتوقعة.

أظهرت نتائج اختبار كاي تربيع لجودة التوفيق لفقرات الاستبانة الخاصة بكل فرضية من فرضيات الدراسة ما يلي:

أ- الفرضية البحثية الأولى:(إنّ مشاريع الاسكان وُجهت لشرائح المجتمع الأكثر حاجة وفقراً)

وفقا لنتائج اختبار مربع كاي (ملحق رقم 13 جدول 10) فانه لم تثبت صحة الفرضية السابقة، وبالتالي لا يمكن القول بان مشاريع الاسكان العامة قد وجهت للشرائح الفقيرة، حيث تبين من النتائج الاحصائية وجود فروق ذات دلالة احصائية عند مستوى 0.05، وذلك ضمن الفقرات التالية :

1- لا يوجد في الأسرة أشخاص مقيمون غير الزوجة والأبناء، وبالتالي فان مشاريع الاسكان العامة تدعم الاسرة النووية فقط وليست الأسر الفقيرة الممتدة .

2- لا يتم الأعتماد على القروض البنكية لتغطية ثمن المسكن في مشاريع الاسكان العامة.

3- توجد رغبة لأرباب الأسر في شراء مسكن آخر ضمن مشاريع الاسكان العامة.

4- يشترك سكان البناية في دفع تكاليف الخدمات المشتركة، وهذا يشير الى الوضع المادي الجيد لأرباب الاسر في مشاريع الاسكان العامة .

5- الزوجة لا تساهم بشكلٍ كبير في تكاليف المسكن.

6- أظهرت النتائج الأحصائية (ضمن وصف خصائص العينة) أن ما نسبته 14.2% فقط من سكان مشاريع الاسكان العامة هم من العاطلين عن العمل، وهذا يشير الى أن هذه المشاريع لم تُخصص لشرائح المجتمع الفقيرة .

بينت النتائج الاحصائية ايضاً عدم وجود دلالة احصائية في الفقرتين (2، 3) وهما :

1. هل كان السكن السابق في عمارة متعددة الطبقات؟، حيث ان نسبة من اجاب بنعم بلغت 46.7% مقابل 53.3% لمن اجاب بلا.

2. هل تم الحصول على المسكن عن طريق الشراء من أشخاص أخرين؟ حيث أن نسبة من أجاب بنعم بلغت حوالي47.4% مقابل 52.6% لمن أجاب بلا. بينما كانت هناك فروق ذات دلالة إحصائية لفقرتين فقط تدعم نص تلك الفرضية البحثية، حيث يمكن القول إستناداً الى النتائج الاحصائية لاختبار مربع كاي (ملحق 13 جدول 10) أن مشاريع الاسكان العامة تتسم بما يلي:

1. تكاليف صيانة المسكن عالية. وفقاً لآراء افراد العينة، وهذا قد يكون مؤشرً على حالة الفقر
2. لا يمتلك رب الاسرة مسكن أخر خارج المشروع أو داخله.

ب-الفرضية البحثية الثانية:(إنّ مشاريع الإسكان حققت لساكنيها التوافق الاجتماعي المنشود).

وفقاً لنتائج اختبارمربع كاي (ملحق رقم 13 جدول رقم 12) فقد ثبتت صحة الفرضية وبالتالي يمكن القول بشكل عام بان مشاريع الاسكان العامة قد حققت التوافق الاجتماعي المنشود، حيث تبين من النتائج الاحصائية وجود فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى 0.05، لسبع فقرات تدعم نص الفرضية السابقة. ورغم ذلك فقد أظهرت النتائج الاحصائية بعض الفقرات التي لا تدعم الفرضية البحثية السابقة، حيث تبين ما يلي:

1. الرغبة في ترك المسكن والانتقال للسكن خارج المشروع: حيث تبين وجود فروق ذات دلالة احصائية في إتجاه الرغبة في ترك المسكن، إذ بلغت نسبة من رغب بترك المسكن (اجاب بنعم) 57.5%ن بينما رغب الى حدٍ ما بترك المسكن ما نسبته10.2%، بينما من أجاب بعدم الرغبة بترك المسكن فكانت النسبة حوالي32.3%.
2. الشعور بعزلة سكان الطوابق العليا عن سكان الطوابق السفلى إذ بلغت نسبة من أجاب بنعم40.1% بينما من أجاب الى حد ما 20.7%، ومن أجاب بلا 38.6%.
3. المشاركة في ندوات ثقافية عقدت في المشروع؟ اذ بلغت نسبة من اجاب بنعم 33.3% فقط مقابل 66.7% لمن أجاب لا. وقد يكون السبب عدم وجود ندوات ثقافية أصلاً، وليس ناجم عن عدم التوافق الاجتماعي.

ت- الفرضية البحثية الثالثة:(إنّ مشاريع الاسكان حققت لساكنيها الظروف البيئية الملائمة).

وفقاً لنتائج إختبارمربع كاي (ملحق رقم 13 جدول رقم 11) فقد ثبتت صحة الفرضية السابقة، وبالتالي يمكن القول بشكل عام بان مشاريع الاسكان العامة حققت لساكنيها الظروف البيئية الملائمة، حيث تبين من النتائج الاحصائية وجود فروق ذات دلالة احصائية عند مستوى

0.05، لحوالي 12 فقرة تدعم نص الفرضية البحثية السابقة. كذلك تشير البيانات الاحصائية (ملحق رقم 13 جدول رقم 8) ان حوالي64% من الوحدات السكنية تزيد مساحتها عن110م2

ث-الفرضية البحثية السادسة:(إنّ سكان المشاريع العامة معظمهم من الازواج الشابة).

لم تثبت صحة الفرضية السابقة حيث أن متوسط أعمار أرباب الأسر في مشاريع الاسكان العامة تقارب45 سنة وربات الأسر39 سنة (الازواج الشابة ما بين 20-30 سنة) وكذلك متوسط حجم الأسرة وصل الى6.99 فرد (ملحق رقم 13 جدول رقم 9).

حادي عشر: مناهج الدراسة :

غالباً ما تتميز البحوث الجغرافية بتعدد مناهجها نظراً لشموليتها وتكامل موضوعاتها لذا اعتمد الباحث على العديد من المناهج منها:

1- المنهج التاريخي: والذي تم بواسطته تغطية البُعد السياسي لمشاريع الإسكان وكذلك التغير الاجتماعي والثقافي المصاحب .

2- المنهج الوصفي: والذي استخدم لإظهار ووصف الخصائص العمرانية لمشاريع الإسكان العامة وإبراز العلاقات بينها.

3- المنهج التحليلي: سواءً كان تحليل التباين أو التشابه أو التحليل النسبي بهدف تحديد مدى التشابه والاختلاف بين مشاريع الإسكان في محافظات غزة.

4- المنهج الاستنتاجي: ساهم هذا المنهج في التحقق من صحة الفرضيات المطروحة في البحث ثم التحليل بهدف التوصل إلى المعرفة ووضع الحلول المناسبة.

ثاني عشر: فصول الدراسة:

يحتوي البحث المقدم على خمسة فصول دراسية وهي:

- **الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة.**
- **الفصل الثاني: التطور التاريخي لمشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة (1917م-2011م).**
- **الفصل الثالث: التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان في محافظات غزة (1994م-2011م).**
- **الفصل الرابع: خصائص المسكن في مشاريع الإسكان العامة.**
- **الفصل الخامس: خصائص السكان في مشاريع الإسكان العامة.**
- **النتائج والتوصيات والمقترحات.**

الفصل الأول

الإطار النظري للدراسة

(12– 27)

- تمهيد
- أولاً: تعريف المشروع.
- ثانياً: تعريف مشروع الإسكان.
- ثالثاً: مشروع الإسكان الحكومي.
- رابعاً: دوافع إقامة مشاريع الإسكان.
- خامساً: مشاريع الإسكان وتوزيع السكان.
- سادساً: مشاريع الإسكان والبيئة.
- سابعاً: مشاريع الإسكان والتنمية المستدامة.
- ثامناً: مشاريع الإسكان ونظام إدارة الأراضي.
- تاسعاً: مشاريع الإسكان والاحتياجات السكنية.
- عاشراً: اقتصاديات مشاريع الإسكان العالمية.
- حادي عشر: تجارب بعض الدول العالمية في إقامة مشاريع الإسكان.
- خلاصة الفصل .

تمهيد :

تعتبر المشاريع الاسكانية العامة من المعالم العمرانية الحديثة في معظم دول العالم، فلقد تنوعت هذه المشاريع وتعددت في ظل اختلاف الثقافات والمستويات الاقتصادية لمنظومة الدول العالمية المختلفة وبالتالي فانها تباينت في أبعادها الاجتماعية والبيئية والاقتصادية لقد تعددت وتطورت تجارب دول العالم في مجال اقامة مشاريع الاسكان واصبحت مشكلة احتواء التزايد السكاني التحدِ الأخطر التي تواجهه دول العالم خاصة النامية منها ومن هنا فان الأبعاد التي صاحبت اقامة المشاريع الاسكانية العامة برزت باشكالها المتنوعة والتي يمكن إجمالها ضمن بعض المحاور الاساسية ممثلة في التنمية الاسكانية المستدامة ونظم ادارة الأراضي وخاصة المتاحة للسكن إضافة الى البيئة العمرانية واقتصاديات الاسكان وإعادة تغيير الخارطة السكانية بما يتوافق والتوجهات القومية .

أولاً: تعريف المشروع:

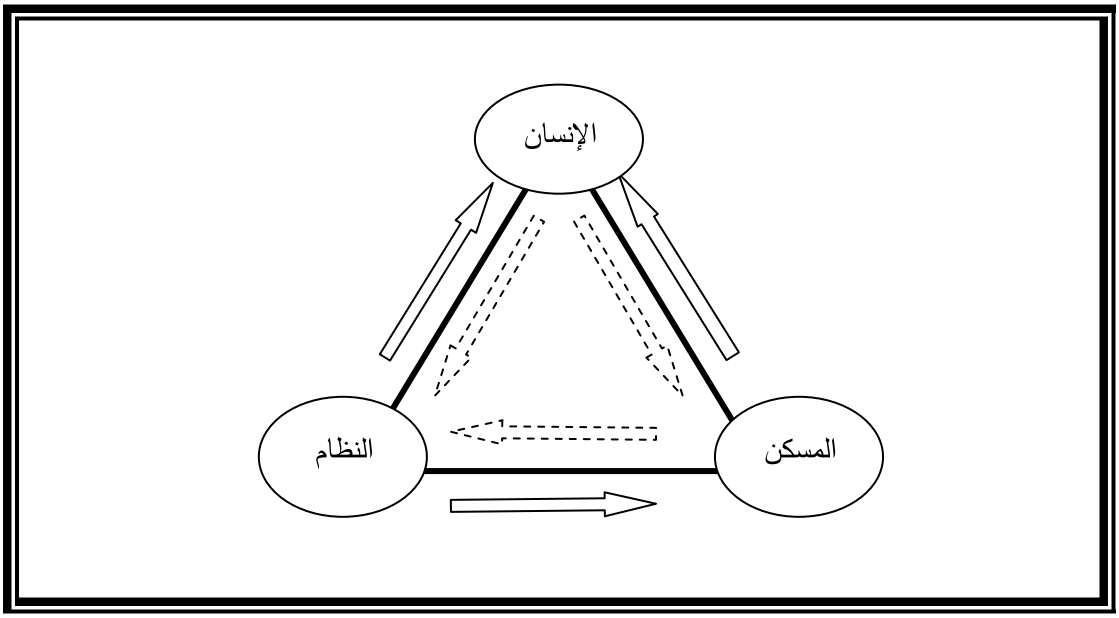
يعرف المشروع بأنه عبارة عن مجموعة من الأعمال المترابطة فيما بينها والتي يتم تنفيذها بطريقة منظمة، وللمشروع نقطة بداية ونقطة نهاية محددتان بوضوح، وذلك لتحقيق النتائج المحددة والمطلوبة بهدف تلبية الحاجات الإستراتيجية للمؤسسة أو المنطقة، وعليه فإن المشروع هو ذلك النشاط المحدد والذي يتجاوز ما نعتبره في العادة عملاً روتينياً، وهذا ما يميز المشروع كشيء يجب أن يحظى باهمية كبيرة ، وأن هذه الخصوصية هي في كثير من الحالات ما تميز وتفرق بين المشروع والعمل العشوائي غير المنظم والغير مخطط ايضاً والذي يمكن أن نمارسه. [psustd.com/showthread.php]

ما دام المشروع هو مجموعة من الأعمال المنظمة والمترابطة فيجب أن يتم تنفيذه بطريقة تحقق الاهداف بكفاءة وفاعلية وذلك من خلال استخدام أساليب مختلفة لتحقيق النتائج المنشودة، ولتحقيق أهداف المشروع فلا مناص من دراسة جدوى المشروع، ويقصد بكلمة "جدوى" الفائدة أو العائد المتوقع حدوثه من المشروع وقد يكون العائد مادياً وهو الربح الذي سيعود على صاحب المشروع وهذا ما يحدث في المشاريع الاستثمارية الخاصة، وقد يكون العائد اجتماعياً وهو الفائدة التي ستعود على المجتمع، مثل إشباع حاجاته أو تشغيل عدد من العمال كحل لمشكلة البطالة وهذا ما يعرف بالمشاريع العامة غير الربحية.

ثانياً: تعريف مشروع الإسكان:

يعرف مشروع الإسكان بأنه المشروع المنظم والمُخطط الذي يشمل عادةً على عدة قسائم خُططت كوحدة واحدة وذلك وفقاً لما ورد في موقع القسم الخاص تخطيط المدن في مدينة نيويورك، ويُشترط في مشاريع الإسكان العامة أن لا تقل مساحة الموقع المخصص للبناء عن

12 دونماً وبحد أدنى500 وحدة سكنية أو6 دونمات وبحد أدنى ثلاثة مبانٍ سكنية رئيسية، وألاّ تزيد مساحة البناء للأبراج السكنية عن حوالي40% من المساحة الكلية المخصصة لاقامة المساكن. (سليم وعمار، 2010: 1)



شكل (1) عناصر مشروع الإسكان

من هنا فإن المشروع الإسكاني ما هو إلاّ نتاج منتظم ومركب من ثلاث عناصر رئيسية تُمثل ما يشبه رؤوس مثلث متساوي الأضلاع أي على أبعاد متساوية وهي الإنسان والمسكن والنظام، وكل من تلك العناصر يؤثر ويتأثر بالآخر، وبالتالي فإن النظام بما يشمله من تخطيط وتصميم وإشراف هو الفيصل الأساس في التمييز بين مشروع الإسكان وما يسمي بالعشوائيات

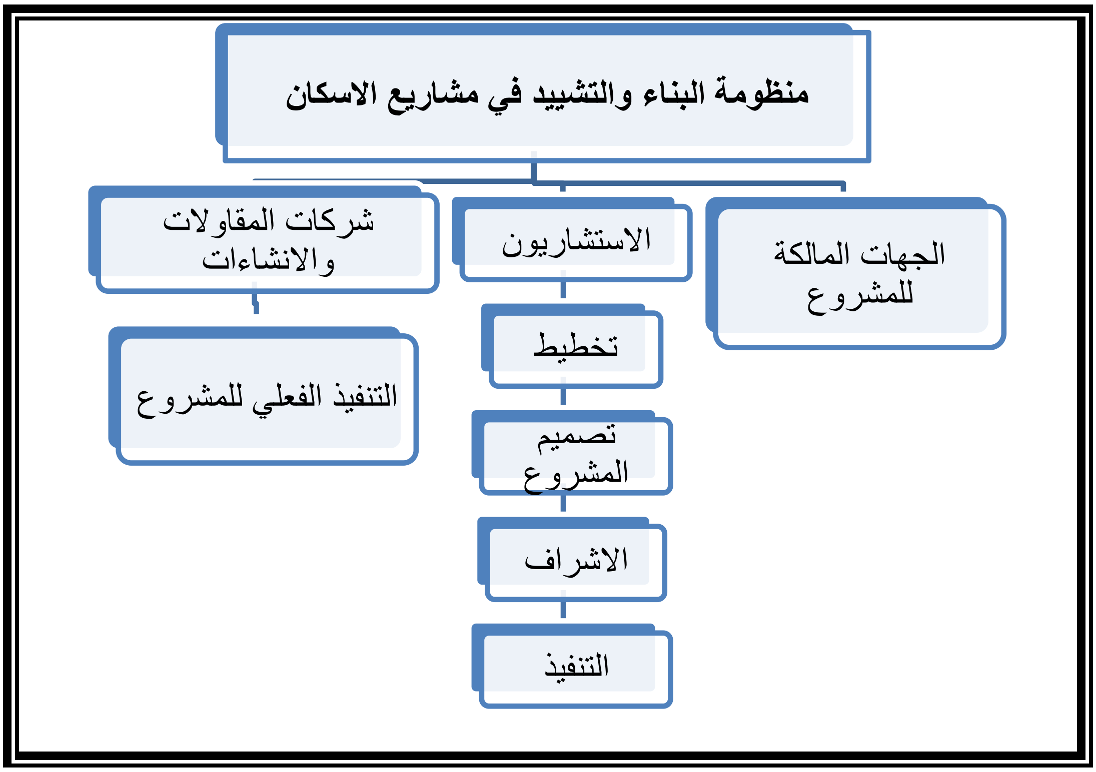
ثالثاً: مشروع الإسكان الحكومي:

يعرف الإسكان العام (الحكومي) بأنه الإسكان المملوك أو المبني أو المؤجر أو المُدار بواسطة بلدية أو وكالة حكومية أو سلطة إسكانية وهو الّذي يكون موجه بشكل خاص للعائلات والأُسر الفقيرة ذات الدخل المتدني والمحدود والتي في كثير من الحالات ليست باستطاعتها تأمين مسكنُها من خلال سوق الإسكان الحر. (الرجوب والمومني، 2004: 3) ومن هنا فلابد من التمييز بين الاسكان العام غير الربحي والاسكان الخاص المملوك للأفراد أو المؤسسات والذي يهدف الي تحقيق الاستثمار المالي وتنمية وتعظيم الثروة الخاصة بالأفراد .

من المتعارف عليه غالباً في الأوساط الهندسية أن منظومة البناء والتشييد بكل مكوناتها وعناصرها الاساسية ترتكز أساساً وفي العادة على ثلاثة أقطاب وهي:

1. الجهات المالكة للمشروع (صاحبة العمل).
2. الاستشاريون الذين يقومون بمهمة تخطيط وتصميم المشاريع والإشراف على تنفيذها بما في ذلك القطاع الحكومي (الوزارات والمؤسسات الحكومية).

3. شركات المقاولات والإنشاءات التي تتولى وتقوم بعمليات التنفيذ الفعلي للمشاريع الإسكانية. (المنسي، 2010: 1) وبالعودة الى مشاريع الاسكان في المحافظات فان جزءاً منها تم تفيذه بصورة إستثمارية حيث أُعطيت أراضي حكومية للمستثمرين مقابل نسبة من الوحدات السكنية خصصت لوزارة الاسكان ومنها على سبيل المثال مدينة العودة بغزة وهذا يتنافى وأهداف برامج الاسكان العام والتي تتولى الجهات الرسمية تنفيذها وتوزيعها على مستحقيها



شكل (2) هيكل منظومة البناء في مشاريع الاسكان (2010م)

(مصدر البيانات ، المنسي 2010م)

رابعاً: دوافع إقامة مشاريع الإسكان:

قبل الحرب العالمية الثانية لم يكن الإحساس بأزمة الإسكان وارداً في أغلب دول العالم وبالتالي لم تكن هناك حاجة لإنشاء تنظيم يحمل اسم (وزارة الإسكان) بل كانت مجرد إدارات حكومية لتخطيط المدن وإحداث تراخيص البناء وذلك في المدن الكبيرة وحدها (حنا، 1988: 13)، ولقد واجهت أوروبا مشكلة السكن والاسكان بعد الحرب العالمية الثانية وأدى ذلك إلى وجوب وضع برنامج للإسكان العام بدأ ببرنامج إزالة الأماكن ذات البيئة الصحية الفقيرة ، وبالتالي فقد تم إنشاء ما يقارب من5 ملايين وحدة سكنية في غرب أوروبا وذلك بعد الحرب العالمية الثانية .(شيرزاد، 1999: 98) ومن واقع الظروف السياسية في محافظات غزة خاصة بعد حرب الفرقان نهاية عام2008م والتي أدت الى تدمير آلاف الوحدات السكنية فان الأمر يتطلب إعداد خطة شاملة لاقامة مشاريع اسكان عامة لمواجه الاحتياجات السكنية الملحة والمترتبة على هذا الواقع

لقد تأثر بناء المدن الأوروبية بمجموعة من العوامل المتعددة منها التباين العرقي والبيئي والسياسي والحرب والدين والثقافة والاقتصاد كذلك بدأ انتشار المشروعات الحكومية للإسكان نظراً لارتفاع أثمان الأرض المخصصة للسكن وصغر مساحتها وعدم كفاية رأس المال المُتاح، وقد تأثرت المدن الأوروبية بعد الحرب العالمية الثانية بالمخططات العمرانية الأمريكية من حيث اتساع الشوارع و الطرق وتوفير الساحات ومواقف السيارات وبناء المدن الشريطية بمحاذاة طرق المواصلات العامة. (أبو صبحه، 2003: 84)

خامساً: مشاريع الإسكان وتوزيع السكان:

يتأثر توزيع السكان بمجموعة من المُحددات والتي ترتبط بقدرة الإنسان على التغيير في الظروف البيئته المحيطة نحو الأحسن وبتوسيع السكان الجزء المعمور من سطح الأرض، وما تقوم به الحكومات من مشروعات إسكان تهدف إلى إعادة توزيع السكان على رقعة بلادها ويقابل تلك الاستجابة عوامل سلبية تؤثر في تشتيت السكان سواءً ما ارتبط بها من حروب وما يترتب على ذلك من خراب وتدمير لوسائل العيش أو طرد السكان من مواطنهم بالقوة. (أبو عيانة، 1993: 100)، وبالتالي فلا مناص من التنمية الإقليمية على المستوى القومي والتي تضمن نشر السكان من المعمور إلى مناطق الخلخلة السكانية بهدف تدعيم الأمن القومي. (مصيلحي، 1995: 213)، ومن هنا كانت فكرة إقامة المدن والمستوطنات البشرية مرتبطة بتدعيم الأمن القومي للبلاد، فكثيراً من المدن ظهرت في أول نشأتها في ظل قلعة محصنة وهذه بدورها كانت تحتل مركزاً دفاعياً قوياً وكلمة برج (Burgh) والتي تشكل جزءاً من أسماء كثير من المدن الأوروبية تشير إلى تلك القلعة التي كانت تقوم بحماية المدينة. (وهيبة، 1977: 71). وبالعودة الى مشاريع الاسكان في محافظات غزة فانها تركزت بصورة رئيسية في محافظة غزة حيث التركز السكاني الاكبر ولم يؤثر توزيعها على إعادة تغيير الخارطة السكانية للمحافظات بصورة واضحة .

إن المعدلات والمعايير التصميمية المرتفعة هي ما ساعد في تكوين المناطق العشوائية في حالات عديدة ، فمعظم تعليمات وقوانين التخطيط والمباني في البلاد النامية ناتجة عن قواعد غير واقعية لأنها أُخذت مباشرة من المعدلات والمعايير المستعملة في البلاد المتطورة في أوروبا وأميركا، والحقيقة أن جزءاً صغيراً من السكان يستطيعون أن يستوفوا هذه المعدلات وينتج عن ذلك أن الغالبية العظمى تكون دون هذه المعدلات المرتفعة غير المُمثلة لظروف حقيقية مما ينتج عنه انتشار مناطق السكن العشوائي. (عيد، ومرغني، 2002: 6)

عند تطبيق ذلك على الواقع البيئي و الاجتماعي لمحافظات غزة فانه يلاحظ العشرات من العشوائيات المنتشرة في كافة المحافظات حيث يتم الاستيلاء على الاراضي الحكومية بشكلٍ واضح وخاصة في ظل ضعف القانون ، وتعتبر محافظة رفح أكثر المحافظات التي تنتشر بها العشوائيات والتي تشكل التحدي الأكبر للجهات الرسمية في وزارة الاسكان .

سادساً: مشاريع الإسكان والبيئة:

تعتبر صناعة البناء والتشييد المستهلك الرئيس للطاقة بأنواعها المختلفة، وأن الحد من النفايات في جميع مراحل البناء تعتبر من المهمات الرئيسة أثناء وبعد عملية البناء والتشييد، وكذلك تقدير حجم هذه النفايات والتخلص منها أو إعادة تدويرها، ولا زالت دول كثيرة في أوروبا والدول النامية تفتقر إلى البيانات الخاصة بتوليد النفايات وتقدير وتصنيف مخلفات البناء للعديد من المشاريع، وغالباً ما يقع على عاتق المقاول الذي يتولى عمليات البناء والانشاء مسئولية التخلص من تلك النفايات. [http://www.bioline.org.br/pdf]. إنّ أفضل الحلول للتخلص من تلك النفايات الصلبة الغير قابلة للتحلل هو إعادة تدويرها للاستفادة منها وهذا فعلاً ما تم تطبيقه في محافظات غزة خاصة بعد حرب الفرقان حيث استخدمت مخلفات البنايات المدمرة إمّا في البناء مرة أخرى أو في رصف الطرق والشوارع .

في دراسة لتقييم أثر البناء في مشاريع الإسكان العامة على تلوث الهواء أوصت الدراسة بإحاطة الموقع المخصص للبناء بجدار أو حائط بارتفاع 8–10 قدم في محاولة لاحتواء أكبر قدر ممكن من الغبار الواقع في مهب الرياح. إن حجم الآثار المترتبة على البناء في مراحله المختلفة يختلف باختلاف حجم وموقع ونوع المشروع الإسكاني

[http://eprints.utp.edu.my/1669/1/Air_quality]

في عام2008م تم بناء مشروع سكني مكون من99 شقة عرف باسم (مدينة الدراجات) في فيينا عاصمة النمسا وكبديل عن إنشاء مواقف السيارات لكل أُسرة تم الاهتمام بإقامة مرافق خاصة بالدراجات حيث تم الاستغناء عن حوالي90% من المنشات الخاصة بمواقف السيارات وذلك دعماً لحماية البيئة وترويجاً لما يعرف بمفهوم " الحركة الناعمة " وستوفر تلك المشاريع مساحات أكبرمن الفراغات سوف تستخدم كمسطحات خضراء ومرافق مختلفة إضافة إلى تقليل أثر عوادم السيارات على البيئة العمرانية.

[http://sustainablecities.dk/en/city-projects/cases/vienna-bike-city-housing-project]

ان النظر في تطبيق هذا النمط من مشاريع الاسكان في محافظات غزة سوف يتوافق والواقع البيئي للمحافظات سواءً من حيث محدودية الأراضي المتاحة للسكن أو الحد من تلوث الهواء

سابعاً: مشاريع الإسكان والتنمية المُستدامة:

إنّ التنمية المُستدامة بمفهومها الشامل ترتبط بتحسين نوعية الحياة لتكون ذات معنى لكافة شرائح المجتمع سواءً في الوقت الحاضر أو المستقبل وذلك دون التأثير على قدرة الأجيال اللاحقة في تلبية إحتياجاتها، وفي مجالات السياسات الإسكانية حيث الإسكان أحد المعايير الرئيسية في تحسين نوعية الحياة فإن التحدي الأساسي في السياسات الإسكانية في الأردن هو سد الحاجة السكنية والذي يعتمد على مساري السياسات الإسكانية والإنتاج السكني بما يتوافق

مع النمو الاقتصادي والاجتماعي والبيئي وذلك في ظل ارتفاع تكاليف الإنتاج السكني خاصة وأنّ سعر الوحدة السكنية يشكل حوالي ثمانية أضعاف متوسط الدخل السنوي للأسرة الأردنية. (جوينات، 2008: 4)

تنشأ الاستدامة غالباً من التفاعل المتوازن بين المكونات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية للعمران لذلك فإن أي محاولة لدراسة العمران يجب أن تنطلق من هذه المكونات لأنها تعبّر عن محتوى الاستدامة في العمران بصورة شاملة. (القيق، 2010: 4)

لقد تم تبني فكرة تعزيز مفهوم التنمية المُستدامة في ريودو جانيرو عام 1992م وذلك من خلال مؤتمر الأمم المتحدة الدولي بشان البيئة والتنمية في كافة انحاء العالم ، حيث كان التحدي الاكبر قد تمثل في كيفية التعامل مع تطور المراكز العمرانية خلال العقدين القادمين في مجتمع يسير في عملية التحضر بسرعة كبيرة وذلك من اجل الوصول الي الأهداف المنشودة الممثلة في مجالاتها المتعددة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للتنمية المستدامة والتغلب على الضعف في سياسات مراكز العمران. (أبو صبحه، 2003: 405)

إن تطوير المجتمعات الإسكانية في محافظات غزة هي حاجة مُلحّة خاصة في ظل إرتفاع قيمة الأرض المخصصة للسكن إلى حدٍ كبير وبالتالي فإن مشاريع الإسكان الجديدة والمنوي اقامتها يجب أن تكون اقتصادية ومُستدامة أيضاً، فاقامة مشاريع الإسكان العامة ليس تحدياً في حد ذاته، ولكن تخطيط وتصميم الوحدات السكنية الاقتصادية والمُستدامة هو التحدي الحقيقي الذي يجب علينا جميعاً مواجهته .

أما الأهداف الإنمائية للألفية الثالثة فهي مجموعة من المؤشرات المقترحة من قبل الأمم المتحدة لتقييم كفاءة السياسات الاجتماعية والاقتصادية في مختلف بلدان العالم، ويعتمد جدولاً زمنياً ومؤشرات كمية محددة، ومؤشرات الأهداف الإنمائية للألفية تسمح بتقييم مستوى التنمية الاجتماعية والاقتصادية في بلدٍ معين وتحليل فعالية السياسات الاجتماعية ومقارنة النتائج ببعض البلدان الأخرى. [www.undp.ru/download.phtml]

المجتمعات المُستدامة في البرنامج الحضري لإنقاذ البيئة تسعى وتهدف الى الحد قدر المستطاع من إستهلاك الموارد الطبيعية المحدودة وتعزيز المجتمعات المحلية المُستدامة من خلال التشجيع على التصميم الجيد وبناء وصيانة المساكن في المشاريع الاسكانية العامة بأسعار معقولة وكفاءة في استخدام الموارد وذلك في شتى بقاع العالم.
[http://www.smartcommunities.ncat.org]

يكتسب مفهوم حركة المباني الخضراء زخماً كبيراً في جميع أنحاء العالم فهو أحد أكبر التحديات التي تواجه المطورين والمصممين والمخططين وهو كيفية ضمان تطوير بلداننا ومُدننا بحيث يتحقق مفهوم الاستدامة للمستقبل، فجمعيات الإسكان العامة في المملكة المتحدة تشجع دائماً

اعتماد الاستدامة والممارسات البيئية السليمة وأن أساليب التقييم البيئي للإسكان (Eco-Home) هي الطريقة المقبولة لتقييم استدامة المباني في المملكة المتحدة، وأن احدى العقبات التي تعترض التوسع في تطبيق المزيد من مشاريع الإسكان المُستدامة هو حجم التكاليف الإضافية.
[http://download.sue-mot.org/Conference-2007]

يعتبر مشروع الإسكان العام في سانت لويس والمعروف باسم(Pruitt-Igoe) والذي أقيم في الخمسينات من القرن الماضي بهدف إيواء العديد من الأسر المتنوعة في الولايات المتحدة أحد المشاريع التي برهنت على فشل ناطحات السحاب في إيواء الأسر وكبديل للمساكن الشعبية خاصة للعائلات التي لديها أطفال، فقد عانى هذا المشروع من التخريب وانتشار الجريمة وتم هدمه عام 1972م بعد إنفاق حوالي5 مليون دولار من أجل تحسينه.[http://en.wikipedia.org/wik]

اما مشاريع الاسكان في محافظات غزة فهي لا تتوافق مع تلك المستويات حيث ارتفاعاتها منخفضة نسبياً إذ تتراوح ما بين3− 10 طوابق في معظم المشاريع الاسكانية بالمحافظات.

ثامناً: مشاريع الإسكان ونظام إدارة الأراضي:

تعاني دول عديدة من نمو سكاني متسارع يفوق بكثير نظامها المساحي أي نظام إدارة الأراضي والتي أصبحت مع بداية القرن العشرين سلعة لها قيمتها وخاصة في المناطق الحضرية، فللأرض قيمة اقتصادية وهي ثروة اجتماعية للمجتمع الإنساني القائم عليها ولا يمكن إدارتها أو التعامل معها دون نظام يعمل على قياس وتسجيل حدودُها وجمع البيانات المؤثرة في استخدامها وذلك للحفاظ على هذه الثروة، كذلك إدراج الحقوق وفقاً لنظام هندسي ومساحي جيد، وزاد الإلحاح على إيجاد وتوفير هذا النظام نظراً للتعقيدات والتعدادات والخيارات العديدة في الاستخدامات وكذلك التفاعلات المختلفة على الأراضي وخاصة أرض الحضر مما دفع إلى ضرورة الأخذ بالأساليب الحديثة لنظم المعلومات وتطبيقاتها في مجال إدارة الأراضي والذي يعمل على ربط النظم الهندسية المساحية بالسجلات العقارية، فمن الضروري معرفة أين هذه الأراضي؟ ومدى وفرتها وما هو سعرها والتشريعات القانونية لها؟ فالمخطط يحتاج دائماً إلى معرفة ما هو مُتاح من الثروة العقارية وأي الأراضي لم تُستغل؟ وما هي قيمتها ومكانتها وقانونيتها؟ وما هي تلك الاستخدامات المرتبطة بها؟ فبدون هذه البيانات يصعب إجراء أعمال تخطيطية لهذه المناطق ووجود مثل هذا النظام يُعطي قوة لتنفيذ المخططات نظراً لأنها تُبنى على معلومات حقيقية.

(الأمم المتحدة، 1997، السياسات الإسكانية والحيازة السكنية والعقارية في منطقة الاسكوا: 15).

ان محافظات غزة بحاجة لهذا النوع من البرامج والتنظيم نظراً لمحدودية الاراضي السكنية وتعدد الخيارات المتاحة امام جهات الاختصاص والحاجة المتنامية للوحدات السكنية فعلى سبيل المثال تبرز عدة خيارات عند إعادة النظر في إستخدام أراضي المحررات في المحافظات فهل

تستخدم في اقامة مشاريع إسكان عامة؟ أو تبقى كمحميات طبيعية ومناطق ترفيهية ؟ أو تستغل كاراضي زراعية ؟ ومن هنا تظهر تكلفة الفرصة البديلة بشكلٍ واضح .

تاسعاً: مشاريع الإسكان والإحتياجات السكنية:

يُعد إمتلاك المسكن أحد الأهداف الرئيسية التي تطمح إليها نسبة كبيرة من الأُسر في المنطقة العربية فتلك الأُسر تعمل جاهدة لزيادة مواردها الداخلية وترشيد استهلاكها لسنوات طويلة تحقيقاً لذلك الهدف، ويمثل الاستثمار في الإسكان الاستثمار الرئيسي في حياة غالبية الأُسر، إذ إن نسبة قيمة المسكن إلى الدخل السنوي تتجاوز في بعض الدول العربية المنخفضة الدخل الواحد في الألف، وفي منطقة الخليج العربي لعبت الدول دوراً أساسياً في تمكين الأُسر من امتلاك وحداتها السكنية حيث نُفذت مشاريع إسكانية ضخمة ووزعت وحداتها السكنية على الأُسر المواطنة بأسعار منخفضة أو بشكل مجاني كما قُدمت منحاً وقروض الإسكان الميسرة وبشكل واسع إضافة إلى ذلك قامت بعض الدول وخاصة الكويت بدفع تعويضات مالية عالية لأصحاب المساكن القديمة التي استملكتها الدولة في عمليات تطوير المدن والتي مكنتهم من امتلاك مساكن حديثة أعلى مستوى. أما الجهات الدولية فكانت مساهمتها في مجال الإسكان محدودة في الدول العربية وركزت على توفير ماعرف " إسكان الأزمات " مثل إسكان اللاجئين والإسكان المؤقت للعائدين والنازحين خلال بعض الحروب والأزمات، وتمتلك غالبية الأُسر في المنطقة العربية المساكن التي تسكنها فحوالي ثلثي الأُسر في العلم العربي تملك مساكنها التي تقيم بها، وفي ثلاث دول عربية خليجية تقل النسبة عن النصف، حيث تبلغ حوالي48% في البحرين، 22% في كل من دولتي الكويت وقطر. (الأمم المتحدة، 2003: 1-3)

يقول خبراء بقطاع الإسكان في أكبر بلد مصدر للنفط في العالم أن السعودية تعاني من عجز في الوحدات السكنية بلغ مليون وحدة ويزداد بواقع200 ألف وحدة سكنية سنوياً وأن نسبة مُلّاك المساكن بالمملكة تعادل30%. (صحيفة المدينة ، العدد 6166) أما في محافظات غزة فتفيد مصادر وزارة الاسكان بأن احتياجات المحافظات من الوحدات السكنية لعام2011م وصلت الى حوالي100الف وحدة سكنية .

يعرف إنتاج المسكن بأنه مجموع ما يُقام من وحدات سكنية لكل ألف نسمة، وتبرز أهمية هذا المؤشر في معرفة أهمية قطاع الإسكان في الاقتصاد، ويمكن معرفة الزيادة في عدد المساكن الإجمالي من خلال قياس إنتاج المساكن حيث إنه من خلاله يمكن معرفة مدى تجاوب إنتاج المساكن مع التغيرات الديموغرافية والسكانية في المجتمع، وعند النظر إلى الدول الاخرى فإننا نلاحظ أن نسبة الإنتاج في آسيا الشرقية هو 6.12 بيت لكل ألف مواطن وفي الدول الصناعية6.12 ويبلغ المتوسط العالمي لإنتاج المساكن حوالي6.8 مسكن لكل الف مواطن سنة1991م، أما الضفة والقطاع فقد بلغ4.5 مسكن لكل ألف نسمة سنة1997م

وانخفض إلى3.3 سنة2000م وهذا يؤشر إلى شُح إنتاج المساكن مقارنة بالطلب المتزايد، ومن الملاحظ أن هذا المتوسط لا يأخذ بعين الاعتبار المساكن التي تُبنى من قبل الافراد دون ترخيص والتي تنتشر في الدول التي تعاني من ضعف في تطبيق النظام والقانون وبالتالي فإن المعدل الحقيقي سيكون أعلى من المعدل الذي تم ذكره سابقاً . (مكحولي وعطياني، 2002: 53)

أمّا العلاقة بين سعر المسكن إلى الدخل فيتم احتسابه من خلال نسبة متوسط أسعار المساكن السائدة إلى متوسط الدخل السنوي للعائلة، وقد أشارت نتائج الدراسات العالمية إلى أن هذا التناسب بلغ في الدول الصناعية حوالي4.7 وفي دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا 6.59، ويعتبر هذا المؤشر أكثر المؤشرات التي تُعطي صورة عن الأداء الكلي للإسكان فهو مقياس يبين مدى توافق سعر الإسكان مع الدخل فإذا كانت النسبة عالية فهذا يعني أن قلة من السكان بمقدورها شراء المساكن وأن العرض من الإسكان لا يلبي الطلب، وتشير البيانات إلى أن هذه النسبة متباينة من بلد لآخر ففي عام1991م وصلت إلى6.4 في الأراضي الفلسطينية و6.7 في مصر و3.39 في الأردن، أما في عام1999م فقد وصلت إلى حوالي10 في الأراضي الفلسطينية وهذا يعني ان متوسط سعر الوحدة السكنية يعادل حوالي عشرة امثال متوسط مجمل الدخل السنوي للعائلة الفلسطينية . (مكحولي، عطياني، 2002: 48) ، ومن الطبيعي ان يرتفع هذا الرقم في الوقت الحالي في كافة محافظات غزة بسبب الحصار الاقتصادي الذي تفرضه سلطة الاحتلال الاسرائيلي وتوقف عمليات البناء ومشاريع الاسكان العامة وبالتالي زيادة الطلب على الوحدات السكنية وارتفاع أثمانها .

عاشراً: إقتصاديات مشاريع الإسكان العالمية:

من الأمور التي أصبحت تثير الدهشة حقاً سريان الاعتقاد لدى أوساط كثيرة من الناس أن مشاكل الإسكان في الوقت الحاضر قد أصبحت في عداد المشاكل العالمية التي تتحدى الحلول المطروحة، ولقد أخذت الأوضاع السكنية المتدهورة نصيبها في الاهتمام الدولي عندما وصلت حديثاً إلى الحد الذي وقفت فيه جنباً إلى جنب مع المشكلات الاقتصادية المعاصرة التي تعاني منها بلدان عديدة في العالم المعاصر مثل البطالة والتضخم والكساد ونقص الماء والكساء والغذاء. (الشيخ درة ،1988: 20)

يعتقد خبراء الإسكان أن موجة غلاء الأراضي المخصصة للسكن لم تكن لتقتصر على بلد دون آخر، كما أن الارتفاعات في أسعار الأراضي لم تكن متماثلة أيضاً ، وإذا ما أردنا أن نبين صحة هذه الحقيقة فإن أسعار القسائم السكنية قد زاد بمقدار133 مرة عام1976م على ما كان عليه الوضع السائد عام 1953م بأحد مدن الصين الوطنية، إضافة إلى ذلك بلوغ التكاليف الأرضية والتي تتراوح ما بين20- 30% من التكاليف الكلية في معظم الأماكن إلا أن هذه الأسعار قد تصل أحياناً إلى50% أو أكثر من مجموع تكلفة المشروع، فالفرد في أنقرة على

سبيل التحديد لا بد من أن يدفع نصف الأموال التي يرغب في إنفاقها على عمليات البناء وذلك مقابل حصوله على احد المواقع. (الشيخ درة، 1988: 129)، ولاشك ان ذلك يتوافق والواقع في محافظات غزة فأسعار الأراضي المتصاعدة وبصورة لا تتناسب اطلاقاً مع مستويات الدخل تستحوذ على الجزء الاكبر من التكلفة الاجمالية للمسكن ومن هنا فلا بد من التوسع في اقامة مشاريع إسكان عامة على اراضٍ حكومية تهدف الى تقليل التكلفة الاقتصادية ومراعاة المستوى الاقتصادي المتدني للشريحة الواسعة من السكان .

ويقول خبراء الإسكان بالمملكة العربية السعودية، إن سعر الأرض المخصصة للسكن تمثل حوالي60% من جملة تكلفة المنزل العادي وان الأرض السكنية ارتفعت بمعدل40% في الفترة ما بين1973م- 1985م وارتفعت تلك الاراضي أيضا بحوالي30% وذلك خلال النصف الثاني من عام2009م.

[www.aleqt.com/2010/08/29/section_realestate.htm]

تعتبر قضية حُسن توزيع الاستثمارات بين القطاعات الخدمية والقطاعات الإنتاجية أمراً مهماً ودقيقاً حيث إن كثيراً من دول العالم الثالث تقع في" فخ" البدء بمشاريع الإسكان العامة والخدمات فتغرق في الديون قبل أن تحصل على عوائد المشاريع الإنتاجية. (حنا، 1988: 28)

لقد ذهب كثير من الباحثين الذين قاموا بدراسة المصروفات في مجال الإسكان أن تكلفة الاقتراض لرؤوس الأموال المستثمرة في قطاع الإسكان قد تصل في نهايتها الصغرى إلى5% ولا تزيد بأي حالٍ من الأحوال عن9%. (الشيخ درة، 1988: 136)

تعتبر حافظة الائتمان المقدمة للإسكان والتي تُعرف بأنها نسبة القروض المقدمة للرهن العقاري إلى إجمالي القروض الكلية إذ تعتبر هذه النسبة مقياساً مهماً على مدى المساهمة في تمويل قطاع الإسكان وقد بلغت في البلدان الصناعية حوالي23% عام1991م بينما كانت في الأردن19% ومصر2% وإسرائيل14% والضفة والقطاع10% عام2001م وبلغ المتوسط العالمي18% .(مكحولي وعطياني، 2002: 59) وفي عام2008 ايضاً فقد شكل قطاع الاسكان والتعمير من الحافظة الائتمانية لكل البنوك العاملة في أراضي السلطة الفلسطينية حوالي10% إذ بلغت حوالي225 مليون دولار.إن واقع الرهن العقاري المحلى ليس جيداً حيث انه يشكل في فلسطين أقل من 2% من الناتج المحلي الاجمالي بالرغم من أنه سوق هام وفي المقابل فانه يشكل أكثر من ثلث الناتج المحلي الاجمالي في معظم للدول المتقدمة.[http://www.pif.ps]

حادي عشر: تجارب بعض الدول العالمية في إقامة مشاريع الإسكان:

المؤتمر الذي عقد في سنغافورة بتاريخ الثاني والثالث من أغسطس لعام2010م والذي ركَّز على أفضل الاستراتيجيات الممكنة لزيادة مشاريع الإسكان وبأسعار معقولة. هذا المؤتمر جمع أصحاب الشأن والقطاعات العامة والخاصة لتناول أفضل الممارسات والحلول والموارد

التي من شأنها تلبية الطلب المتزايد على السكن بأسعار من خلال تمويل كفاءة وفعالية تكلفة البناء جنباً إلى جنب مع تخطيط ذكي لتنشيط وتطوير مبادرات مشاريع الإسكان في جميع أنحاء العالم. [http://events.linkedin.com/Affordable-Housing-Projects]

1- تجربة سنغافورة: [http://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc/pdf/phgslc]

في سنغافورة تم بناء918862 وحدة سكنية بين الأعوام1960م إلى 2000م خُصصت لإيواء 2854000 شخص أي حوالي85% من سكان سنغافورة عام2002م وقد ساهم قانون حيازة الأراضي لعام1967م والذي سمح للسلطات السنغافورية وضع اليد على الأراضي (الدعم التشريعي) لإقامة مشاريع إسكان عامة عليها حيث كان له الأثر الكبير في تسهيل تنفيذ عدد كبير من المشاريع العامة في البلاد وبرامج تنموية أخرى.

علماً بأن سنغافورة ثاني دول العالم كثافة سكانية بعد دولة موناكو إذ تصل الكثافة السكانية فيها الي حوالي7000 نسمة/كم^2، وعند النظر في أسباب نجاح تجربة الإسكان العام السنغافورية والتي وفرت السكن المُيسّر ذات الجودة العالية لحوالي86% من السكان لذلك استطاع أكثر من95% منهم امتلاك وحداتهم السكنية مع توفير كامل الخدمات ومرافق البنية التحتية؛ نجد أن ذلك يعود إلى نظام الادخار المُتبع وجعل سداد أقساط السكن تتوافق مع إمكانيات الأُسر المالية. (بن باهمام، 2003: 9). إن التجربة السنغافورية المتمثلة في وضع اليد على الأراضي السكنية وتسهيل نظام الاقساط يتلائم والواقع البيئي والأقتصادي لمحافظات غزة إذ يمكن تطبيقه باقامة مشاريع إسكان عامة على أراضي خاصة وذلك للمصلحة العامة ويمكن مبادلتها بأراضي حكومية وكذلك ايضاً جعل نظام التقسيط في حدود 100$ شهرياً .

2- تجربة ماليزيا:

إن تقييم الوحدات السكنية في المشاريع العامة بدولة ماليزيا يرتبط بخصائص تلك الوحدات والتي تعتبر كمُنتَج سلعي، وتحقيق رضا المشترين يرتبط بشكل واضح بجودة هذا المُنتج والمرتبطة بكل من السعر والخدمة والموقع ونظام التسليم، وأكدت وزارة الإسكان والحكومة المحلية في ماليزيا أن السكن ينبغي أن يُتيح للمقيمين الأمن والسلامة والراحة والصحة مع الحفاظ النسبي على الخصوصية والخدمات الأخرى. [http://www.duplication.net.au]

وتعتبر نظم البناء الصناعية (الرابطة) احدي وسائل البناء الحديثة ولها فوائد عديدة وبعيدة المدى خاصة في اختصار الوقت وتحسين إدارة الموقع وتخفيض الفاقد وتحسين الجودة، وتستخدم الرابطة كبديل للطريقة التقليدية في البناء وقد أصبحت تستخدم في كثير من دول العالم، وفي ماليزيا يتم استخدام نظام الرابطة بنسبة70% من مشاريع الإسكان العامة عام 2008م، وقد بدأ العمل بنظام الرابطة في البلاد عام1960م.

وتُعرف الرابطة بأنها التقنية المستخدمة في إنتاج مكونات البناء والتي يتم تصنيعها في بيئة يتم السيطرة عليها خارج موقع البناء. [http://www.cream.com]

إن اعتماد نظم تكنولوجيا البناء الجاهزة ما زالت مقتصرة على مشاريع الإسكان العامة في معظم دول العالم وقد تم تصنيف كل من فلندا واليابان من أهم الدول العالمية الرائدة في استخدام تكنولوجيا وتقنيات الصناعات البنائية الجاهزة. [http://learn.tsinghua.edu] إن استخدام نظام الرابطة يتوافق والواقع البيئي لمحافظات غزة وكذلك إختصار الوقت نظراً للحاجة المتنامية والملحة للوحدات السكنية، ومن المعلوم أن سلطة الاحتلال الاسرائيلي استخدمت تكنلوجيا المباني الجاهزة في بعض المباني بمشاريع الاسكان العامة بمحافظات غزة وخاصة المباني العامة كالمستشفيات والمدارس .

3- تجربة فرنسا:

إن فرنسا لديها تقليد طويل من تدخل الدولة في سوق الإسكان وخاصة بعد الحرب العالمية الثانية، وزيادة عدد السكان بمعدلات غير مسبوقة من قبل، وزيادة الهجرة من الريف، في حين أن الأضرار الناجمة عن الحرب المذكورة قد قللت من عدد المنازل في العديد من المدن، وارتفعت أسعار تأجير الشقق بشكل كبير.

[http://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing]

وفي مجال التمويل تقوم فرنسا شأنها شأن بعض الدول بفرض ضريبة موحدة لتمويل مشاريع الإسكان قدرها1% على كل الأجور يدفعها الموظف والعامل، الغني والفقير على حدٍ سواء. (حنا، 1988: 148)

في مقارنة بين أوجه التشابه والاختلاف بين سياسة الإسكان الاجتماعي في الولايات المتحدة وفرنسا، ففي فرنسا يُعتبر حق السكن التزاماً من الحكومة يجب تقديمه للمواطنين بينما توفير السكن في الولايات المتحدة لا يحمل نفس المركز القانوني والأخلاقي كما هو الحال في أوروبا فالولايات المتحدة تعتمد على استراتيجيات قوي السوق وليس سيادة الحكومة وإن كان هناك تدخل على المستوى القانوني والتنظيمي من خلال الدولة والفيدرالية ومن خلال استخدام الحوافز الضريبية.

[http://siteresources.worldbank.org]

في أوروبا يسمي التدخل الحكومي في مجال الإسكان "السكن الاجتماعي" ومن المهم معرفته أن الاتحاد الأوروبي لا يحمل أي قوة في توجيه سياسة الإسكان العامة في منظومة الدول الأوروبية ويرجع ذلك إلى إختلاف سياسات الحكومات الوطنية لكل بلد وهذا يعني أنه لا يوجد سياسة أوروبية موحدة للإسكان. [http://www.cityfutures2009.com] وعند النظر الى التجربة الفرنسية وخاصة في الاعتماد على المشاركة المجتمعية فهذا يتوافق

والواقع الاقتصادي لسكان المحافظات ففرض ضريبة على العاملين بهدف توظيفها في اقامة مشاريع اسكان عامة سوف يوفر المسكن لشرائح المجتمع الفقيرة ويحد من الزحف والاستيلاء علي الاراضي العامة .

4- تجربة المملكة العربية السعودية:

في تقرير عن الإسكان المُيسّر أفاد بأن المواطن السعودي له دور في تنامي أزمة السكن وذلك فيما يخص السلوك السائد في طبيعة الاستهلاك السكني التقليدي المتعارف عليه كعادات منتشرة من حيث المساحات المُهدرة في الأراضي السكنية وزيادة التوسع وبالتالي زيادة التكاليف ونقص عملية بناء المساكن. [www.aleqt.com/2010/10/24].

أما الباحث السعودي جمال الدين سلاغور (2008: 39) فيشير أن المجتمع السعودي المحافظ المعتاد على السكن في المباني المنخفضة الارتفاع وذلك منذ فترات زمنية طويلة استطاع أن يتأقلم مع التجربة الإسكانية الجماعية الجديدة في الأبراج السكنية العالية وتحويلها إلى ايجابيات مثل الأمن والصيانة والنظافة والمرافق المشتركة. وبالعودة الي الواقع الاجتماعي لمحافظات غزة فان ثقافة وتقاليد المجتمع الفلسطيني لا تختلف كثيراً عن المجتمع السعودي وقد بدى واضحاً وخاصة بعد قدوم السلطة الفلسطينية وإرتفاع أسعار الأراضي انه يوجد توجه لدى شريحة واسعة من السكان خاصة الازواج الشابة بالاقامة في وحدات سكنية ضمن مباني متعددة الطبقات .

5- تجربة روسيا:

في دولة روسيا (الاتحاد السوفيتي سابقاً)، كانت معظم المنازل التي بنيت بعد الحرب العالمية الثانية قد تكونت من3- 5 طوابق، مع شقق صغيرة المساحة في أحياء مختلفة من البلاد، وكان الهدف المعلن من قبل الجهات المختصة هو توفير المساحة وخلق العديد من الشقق السكنية، وفي عام1970م تم بناء أعداد كبيرة من المباني السكنية التي تتكون من 9-16 طابق في المدن الكبرى والاقليمية ومبانٍ تتكون من7-12طابق في المناطق الحضرية الصغرى، أمّا في روسيا وعندما انتهت الحرب الباردة بين الولايات المتحدة الأمريكية والاتحاد السوفيتي سابقاً وتفكك هذا الاتحاد فإن كثيراً من الصناعات العسكرية الثقيلة والنووية في روسيا أصبحت لا لزوم لها وأخذت تتحول إلى أنشطة مدنية يُستفاد منها في زيادة الانتاج وخلق فرص العمل لأعداد كبيرة من سكان البلاد وذلك بمساعدة الولايات المتحدة الأمريكية، وقد تم حصر حوالي150 مؤسسة من المؤسسات العسكرية و التي كانت تنتج أسلحة الدمار الشامل حيث تم تحويلها إلى مؤسسات مدنية ، خاصة مشاريع إسكان عامة وكان الهدف منها هو توفير مساكن للضباط الذين تم الاستغناء عنهم في المؤسسات العسكرية خاصة ضباط قواعد الصواريخ الإستراتيجية، وقد دخلت ثماني

شركات أمريكية لمساندة الشركات الروسية في تنفيذ مجموعة من مشاريع الاسكان العامة. [http://www.nti.org/] وعند النظر الى التجربة الروسية خاصة في الامتداد الرأسي للمباني السكنية فان ذلك يتوافق والظروف البيئية بمحافظات غزة حيث الأمتداد الرأسي في البنائ هو الخيار الوحيد المتاح فقط للسكان في ظل شح الاراضي السكنية العامة .

6- تجربة استراليا:

يوجد في استراليا حوالي40 منظمة إسكانية غير ربحية تهدف إلى توفير السكن الميسور لذوي الدخل المنخفض، وكل الحكومات المتعاقبة في استراليا خاصة في الآونة الأخيرة تعمل على تقديم التمويل وتحديد السياسات والاستراتيجيات من أجل تمكين المؤسسات غير الربحية من تطوير المساكن بأسعار معقولة كذلك تحقيق الاستثمار الخاص وعلى نطاق واسع، وتحاول استراليا إتباع استراتيجيات مماثلة لما هو سائد في كثير من البلدان بما في ذلك النمسا وفرنسا وهولندا وسويسرا والولايات المتحدة لاسيّما في طرق التمويل وتوفير الأراضي. [www.ahuri.edu.au/publications/download]

في تقارير لوكالات وطنية تحدثت عن اختلاف مساحات الوحدات السكنية في كل من واستراليا ودول غرب أوروبا إذ بلغت حوالي200م^2 في كل من استراليا ونيوزيلندا، بينما وصلت إلى 75م^2 في بريطانيا و65م^2 في ألمانيا. [http://www.demographia.com] وبالنظر الى تجربة استراليا خاصة في اعتماد المساحات الواسعة للوحدات السكنية فهذا يتعارض مع الواقع البيئي للمحافظات في غزة وخاصة محدودية المساحة المتاحة للسكن وتعتبرالمساحة المقدرة بحوالي 85م^2 للوحدة السكنية والذي يعتبر سكن اقتصادي ملائم الى حدٍ ما خاصة بالنسبة للازواج الشابة والناشئة والتي هي في حاجة ماسة للمسكن .

7- تجربة تركيا:

في تركيا تم تخصيص الأراضي المملوكة للدولة للإسكان التعاوني، وينص قانون الدولة على تخصيص5%من الموازنة السنوية لتطوير الإسكان، وقد ساهمت التعاونيات بحوالي 25% من الوحدات السكنية التي أقيمت في البلاد عام2007م علماً بأن حوالي50% من أراضي البلاد مملوكة للدولة، إنّ ارتفاع أسعار الأراضي في تركيا يُعتبر من أهم الأسباب التي أدت إلى توجه الجهات المسئولة في الدولة نحو إقامة مشاريع الاسكان العامة في البلاد حيث وصل سعر المتر المربع من الارض عام2006م ما بين1300 إلى 1700$. [www.fig.net/pub/fig2008]

في المشاريع العامة (المليون هكتار) في تركيا والمخصصة لذوي الدخل المنخفض والذين ليس لديهم القدرة على شراء الأصول بطريقة مباشرة فالدولة توفر لهؤلاء وحدات سكنية تتراوح مساحتها ما بين55-65م^2 مقابل دفعات شهرية تعادل100$ ولمدة 15 عام

إضافة إلى دفعة أولى تصل إلى2670$ (2008م). .

[www.soc.cas.cz/download/1038/paper]

إن التجربة التركية في التعامل مع مشاريع الاسكان العامة يمكن أن تستخدم كنموذج مثالي يحتذى بة عند اقامة مشاريع إسكان عامة في محافظات غزة خاصة وأنها تتلائم والى حدٍ كبير مع الخصائص الاقتصادية والبيئية لسكان المحافظات حيث تستهدف ذوي الدخل المنخفض وتوفر السكن الملائم للأزواج الشابة وباقساط مريحة ، أما مساحة الوحدة السكنية فيمكن زيادة مساحتها لتصل الى90 م^2 حتى تتلائم والواقع الاجتماعي للسكان في محافظات غزة خاصة للأسر الصغيرة .

خلاصة الفصل الاول

1. إن مشاريع الاسكان العامة في العالم هي مشاريع غير ربحية تقوم بها جهات رسمية إما حكومية او مؤسسات أهلية تهدف الى توفير السكن المناسب للفئات والشرائح الاجتماعية التي لا تستطيع تأمين مساكنها من خلال سوق الاسكان الحر.
2. أصبحت مشاريع الاسكان العامة في معظم دول العالم من الضرورات الملحة نظراً للتزايد السكاني المضطرد والارتفاع الملحوظ في اسعار الاراضي المخصصة للسكن وارتفاع نسبة التحضر خاصة في الدول النامية اضافة الي التغيرات والتحولات الاجتماعية التي رافقت ذلك والمرتبطة بالنزعة الي الاستقلالية في السكن .
3. تعتبر مشاريع الاسكان العامة المستهلك الأكبر للطاقة ولها الأثر الكبير في التأثير على البيئة وباشكال واسعة ومتنوعة خاصة في مجال توليد النفايات الصلبة غير القابلة للتحلل مما يشكل التحدي الاخطر الذي تواجهه المجتمعات المختلفة سواءً كانت في الدول النامية أو المتقدمة، وهناك من الدول من واجه هذا التحدي بصورة نسبية وذلك إما عن طريق اعادة تدوير تلك النفايات او تصنيع مكونات البناء في بيئة يتم السيطرة عليها .
4. في ظل الاستنزاف المستمر للاراضي السكنية والانفجار العمراني المنتشر في معظم دول العالم تعالت الاصوات وعقدت المؤتمرات الدولية لمحاولة السيطرة على عمليات البناء وتفعيل مبادئ التنمية المستدامة والتي في جوهرها تسعى إلى ترشيد إستغلال الموارد المتاحة خاصة الأرض السكنية وذلك بهدف الحفاظ علي حقوق الاجيال المستقبلية والحد من التأثير السلبي على البيئة العالمية، كذلك قامت دول عديدة بحوسبة الأراضي والعقارات المختلفة في بلادها وتفعيل مفهوم إدارة الاراضي وذلك لتسهيل عمليات التخطيط المستقبلية وتحقيق التوازن بين النمو السكاني والعمراني والاراضي السكنية المتاحة .
5. هناك مجموعة من المؤشرات التي تعكس واقع الاسكان في دول العالم المختلفة منها ما يعرف بالحافظة الائتمانية ونصيب قطاع الاسكان من الناتج المحلي الاجمالي وكذلك معدل انتاج المساكن نسبة الي الزيادة السكانية اضافة الى النسبة ما بين متوسط أسعار المساكن ومتوسط الدخل السنوي للأسرة والذي يعتبر أهم المؤشرات على مدى نجاح قطاع الاسكان في الدولة.
6. تناول هذا الفصل أيضاً تجارب مجموعة من الدول العالمية في مجال الاسكان العام حيث تباينت تلك الدول نسبياً في هذا المجال سواءً من حيث حجم الاستثمارات في هذا القطاع أو حجم الوحدات السكنية المقامة ومساحاتها ومدي الاعتماد على المشاركة المجتمعية اضافة الى أساليب تدخل الجهات الرسمية في قطاع الاسكان العام.

الفصل الثاني

(28- 71)

التطور التاريخي لمشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة(1917م-2011م)

- تمهيد .
- أولاً: البُعد الجغرافي والسياسي والإداري لمحافظات غزة.
- ثانياً: مشاريع الإسكان في عهد الانتداب البريطاني.
- ثالثاً: مشاريع الاسكان في عهد الإدارة المصرية.
- رابعاً: مشاريع اسكان سلطة الاحتلال الإسرائيلي في محافظات غزة.
- خامساً: مشاريع الإسكان في عهد السلطة الفلسطينية.
- سادساً: مشاريع إسكان وكالة الغوث الدولية (الأونروا).
- سابعاً: مشاريع إسكان الجمعيات الخيرية في محافظات غزة.
- خلاصة الفصل .

تمهيد:

لقد تباينت الفترات الزمنية التي مرت بها محافظات غزة منذ مطلع القرن الماضي وحتى هذا التاريخ وبالتالي فان الطابع العمراني للمحافظات إختلف ما بين فترة وأخرى وذلك تبعاً لأهداف وغايات الجهات التي تولت مقاليد الامور في البلاد سواءً كانت أهداف سياسية واجتماعية أو اقتصادية ومن الطبيعي ايضاً أن ينعكس ذلك على المشاريع الاسكانية العامة التي اقيمت بالمحافظات باعتبارها معلماً بارزاً من معالم التطور العمراني الحديث، ولقد تعددت الجهات التي قامت بتولي مهمة تمويل وإقامة مشاريع الاسكان خاصة زمن السلطة الفلسطينية والتي أولت قطاع الاسكان أهمية كبيرة خاصة مع عودة عشرات الآلاف من العائدين من الخارج الى أرض الوطن بعد اتفاقية اوسلو عام1993م مما استدعى إقامة آلاف الوحدات السكنية ضمن مشاريع اسكانية عامة في كافة المحافظات ساهمت باقامة معظمها وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية وكذلك المجلس الفلسطيني للاسكان اضافة الى وكالة الغوث الدولية (الأونروا) .

أولاً: البعد الجغرافي والسياسي والإداري لمحافظات غزة.

1- البعد الجغرافي لمحافظات غزة :

أ- **الموقع والامتداد:** تشغل محافظات غزة حالياً الشريط الجنوبي الغربي من السهل الساحلي الجنوبي لفلسطين، وهو عبارة عن نطاق ساحلي صغير وضيق، حيث يمتد طوله من نقطة معبر بيت حانون في أقصى الشمال إلى معبر رفح في الجنوب الغربي، بطول حوالي45 كم، كما يبلغ أقصى عرضه في جزئه الجنوبي ليتراوح ما بين12- 13 كم فقط، وفي أواسط القطاع فان عرضه يتراوح ما بين5-6 كم، ليعود ويتسع قليلاً عند مدينة بيت حانون في الشمال فيبلغ 5- 9 كم.

ب- **الموضع:** تشكل محافظات غزة منطقة انتقالية وخط انقطاع بين بيئة ساحلية مطلة على البحر المتوسط وبيئة صحراوية جافة ممثلة بصحراء النقب في الشرق والجنوب الشرقي من فلسطين وبالتالي فان مواضع مدنها ذات أهمية تجارية على طول الطريق الساحلية التي تربط بلاد الشام بمصر، وبذلك فقد ارتبطت تلك المدن خاصة خانيونس وغزة بخطوط المواصلات البرية والتي كانت عبر التاريخ حلقة الوصل بين قارتي آسيا وأفريقيا. (القدس المفتوحة، 2007م: 178)

ت- **مظاهر السطح:** تحتل محافظات غزة منطقة يغلب عليها الطابع السهلي الى حدٍ كبير إذ يكاد تخلو من الاشكال التضاريسية الوعرة وبالتالي فانها ترتفع عن سطح البحر بأمتار قليلة، حيث يبلغ أقصى ارتفاع لها بمحاذاة مدينة بيت لاهيا ليصل إلى حوالي83 متراً، اما تكوينات ومظاهر السطح فقد تأثرت عبر الفترات الزمنية السابقة بكل من التعرية البحرية والنهرية بشكلٍ

خاص حيث إنتشرت التكوينات والكثبان الرملية على طول المنطقة المحاذية لساحل البحر بينما ظهر التكوينات الطينية الحمراء في المناطق الشرقية من المحافظات.

ث- **المناخ:** تنتمي محافظات غزة مناخياً الي اقليم البحر المتوسط وإن كان جزئها الجنوبي يقع ضمن الاقليم شبه الصحراوي، وفي المحافظات تسود الحرارة والجفاف فصل الصيف الطويل لتتراوح الحرارة ما بين25-30 درجة بينما يسود الدفئ النسبي فصل الشتاء القصير إذ تصل الحرارة ما بين11-16 درجة وفيه تسقط الامطار الاعصارية المعتدلة والتي تتراوح ما بين 250- 800 ملم تتناقص تدريجياً كلما اتجهنا من شمال القطاع الى جنوبه.

2- البعد السياسي والاداري لمحافظات غزة فترة الانتداب البريطاني على فلسطين (1917م- 1947م):

في أواخر عام1918م أصبح الشعب العربي في فلسطين تحت سيطرة الحكم العسكري البريطاني وذلك بعد انتهاء الحقبة التاريخية للخلافة العثمانية، وفي11 سبتمبر1922م أقرت عصبة الأمم المتحدة إنتداب بريطانيا على فلسطين بشكل رسمي، ومع بداية فترة الانتداب وضعت بريطانيا هدفاً لها ألا وهو تحقيق "وعد بلفور"، أي فتح الباب أمام اليهود الراغبين في الهجرة إلى فلسطين وإقامة "بيت وطني يهودي" فيها والذي مهّد لإقامة دولة إسرائيل عام 1948م وتشريد معظم أبناء الشعب الفلسطيني داخل حدود فلسطين وخارجها، مما أدى إلى تغير جوهري في الخارطة السكانية للبلاد خاصة محافظات غزة [www.natoof.org/forum/]

لقد بدا واضحاً منذ بداية الانتداب على فلسطين أن بريطانيا تنفذ برنامج التهويد للأراضي الفلسطينية بصورة جلية وقد تمثل ذلك في سياسة التقسيمات الإدارية التي نفذتها في فترة إنتدابها على فلسطين، ولقد اشتملت تلك التقسيمات الإدارية على مرحلتين رئيستين وهما:

أ- التقسيم الإداري الاول لعام 1922م :

حيث تم تقسيم فلسطين الى أربع الوية كبرى من ضمنها اللواء الجنوبي والذي عرف بلواء غزة والذي ضم بدوره أربعة أقضية وهي: غزة، بئرالسبع، المجدل، الخليل (شكل5)، وتعتبر محافظات غزة جزءاً من قضاء غزة الواقع جنوب فلسطين . [www.natoof.org/forum/]

ب-التقسيم الإداري الثاني لعام 1939م:

إستمر التقسيم الإداري الأول حتى عام 1939م حيث أعادت بريطانيا التقسيم مرة ثانية بحيث ضم اللواء الجنوبي كل من قضاء غزة وبئر السبع (شكل6) [www.alburayj.com]

أما في التقسيم الإداري الأول عام1922 فقد اتسع لواء غزة الساحلي ليصل من رفح جنوباً إلى مدينة أسدود الساحلية شمالا مروراً بقرية عراق المنشية والفالوجة شرقاً وهو ما أطلق عليه رجال السياسة والمؤرخون (قطاع غزة الإداري والسياسي، شكل4) أما القطاع المقلص الحالي

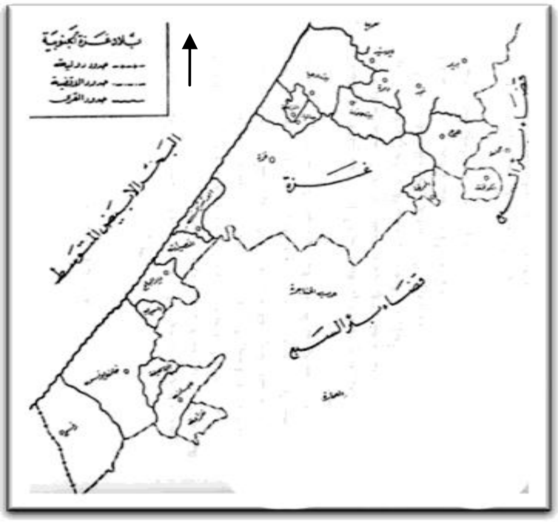
(شكل 6) والممتد من رفح جنوباً حتى بيت حانون شمالاً فقد عُرف بالقطاع العسكري، أي الواقع الذي فرضه النزاع العسكري بين العرب وإسرائيل إبان حرب 1948م.
[http://forum.sh3bwah.maktoob.com]



شكل (3) لواء غزة الشمالي عام 1922م



شكل (4) قطاع غزة الاداري والسياسي لعام 1922م



شكل (5) لواء غزة الجنوبي لعام 1939م



شكل (6) قطاع غزة المقلص عام 1948م

[**المصدر**: http://www.aloathan.com]

3- البعد االسياسي والاداري لمحافظات غزة زمن الادارة المصرية (1948م- 1966م).

لقد خضعت محافظات غزة رسمياً للإدارة المصرية حسب اتفاقية الهدنة المصرية الإسرائيلية في (رودس) في الرابع من فبراير لعام1949م، وهاجر قسراً إلى محافظات غزة بعد نكبة 1948م من قرى فلسطين ومدنها المختلفة خاصة الواقعة في وسط وجنوب البلاد حوالي 190 ألف لاجئ فلسطيني، وهو أكثر من ضعفي عدد السكان الأصليين وبذلك أصبح مجموع السكان هناك في العام المذكور حوالي(270) ألف فلسطيني، يمثلون نحو(18.4%) من

مجموع الشعب الفلسطيني آنذاك، وأقام معظمهم في العراء ومن حالفهم الحظ كانوا ينامون في المساجد والأديرة والمؤسسات العامة، وقد عُطلت المدارس وأُخليت غرفها لتستوعب مئات العائلات التي لم تجد لها مأوى، وفي ظل هذه الظروف المأساوية التي حلت بسكان المحافظات لم يكن أمام الجهات المصرية المسئولة سوى بذل كل جهد مستطاع لإغاثة هؤلاء المنكوبين والعمل على توفير مأوى لهم، فقد فُتحت عدة مراكز لجمع التبرعات في كل من القاهرة وبور سعيد لهذا الهدف (سلمان، 1996م: 3)

التشريعات والقوانين المصرية في محافظات غزة:

لم تشأ الحكومة المصرية ضم محافظات غزة لها وبالتالي فإن عدداً قليلاً من التشريعات المدنية المصرية كانت سارية المفعول في، وقد استمر العمل بالتشريعات التنظيمية التي وضعها الانتداب البريطاني وجرت بعض التعديلات الطفيفة عليها، استوجبتها التغيرات السياسية والسكانية خاصة على المخطط الهيكلي لعام1949م، حيث اعُتمد مخطط هيكلي جديد سنة1955م سمي آنذاك "تخطيط منطقة غزة الجديدة" وقد عكست القوانين التي اتبعت آنذاك ملامح القانون العثماني والقانون البريطاني السائدين في فلسطين في الفترات السابقة، وبنظرة سريعة يُلاحظ بأن النظام القانوني السائد في محافظات غزة قبل عام1948م لم يتغير على نحو كبير خلال فترة الإدارة المصرية. [www.courts.gov]

4- **البعد السياسي والاداري لمحافظات غزة في عهد الاحتلال الاسرائيلي (1967م- 1993م)**

في الخامس من يونيو حزيران1967م احتلت إسرائيل مساحات كبيرة من الأراضي العربية من بينها محافظات غزة وشمال سيناء، وبسطت سيطرتها على المنطقة بواسطة الحكم العسكري، واعتبرت محافظات غزة وشمال سيناء منطقة عسكرية وادارية واحدة وعينت لها حاكماً عسكرياً تحت ما عرف آنذاك بمسمى" قيادة قوات جيش الدفاع الإسرائيلي لقطاع غزة وشمال سيناء"، وفي شهر أيلول سبتمبر من العام نفسه أجرت إسرائيل أول إحصاء لسكان المحافظات، وقد بلغ عدد السكان آنذاك حوالي354 ألف نسمة وذلك حسب التعداد الإسرائيلي بعد أن كان عام 1966م يقارب455 ألف نسمة وقد اعُتبر العدد الأول هم السكان المعترف بهم من قبل سلطات الاحتلال الاسرائيلي ووزعت على من بلغوا منهم سن 16 عاماً فما فوق بطاقات هوية إسرائيلية. [http://www.npc-ts.org]

التشريعات والقوانين الإسرائيلية في محافظات غزة.

غداة احتلال إسرائيل لمحافظات غزة أصدر الحاكم العسكري أمراً يحوّل بموجبه الصلاحيات التشريعية والتنفيذية في المنطقة المحتلة له، وقامت إسرائيل خلال سنوات احتلالها للمحافظات بإصدار أكثر من1100 أمراً عسكرياً، مكنت سلطة الاحتلال الاسرائيلي نفسها ومن خلالها

السيطرة والتحكم بالمصادر الطبيعية وخاصة الأراضي بالإضافة إلى التخطيط والتنظيم والسيطرة على المجالس البلدية والقروية (مؤسسة الحق، 1997م: 73).

بعد نكسة عام1967م وسيطرة سلطة الاحتلال على محافظات غزة تم نقل معظم السجلات الرسمية إلى خارج الأراضي المحتلة بينما وضعت السلطات الإسرائيلية يدها على ما تبقى منها وبدأت تدعم سيطرتها الادارية والعسكرية على الأراضي الفلسطينية حيث أطلقت على المرحلة الممتدة بين الأعوام (1971م– 1979م) مرحلة "تدعيم السيطرة القانونية" كذلك قامت إسرائيل بالسيطرة والاستيلاء على أراضٍ مملوكة للمواطنين وإعلانها أراضي مملوكة لدولة الاحتلال وجمدت إسرائيل عمليات إثبات الملكية والطابو وكذلك تم فرض ما عُرف آنذاك " قانون أملاك الغائبين" حيث اعتبرت أملاك المواطنين الفلسطينيين الذين لم يُسجلوا في أول إحصاء عسكري إسرائيلي نفذته مباشرة بعد احتلالها للضفة الغربية وقطاع غزة عام1967م ملكاً لدائرة أملاك الغائبين التي انشأتها السلطات الإسرائيلية.

(الأمم المتحدة، 1997، وضع المدن والقرى الفلسطينية في الأراضي المحتلة ومستلزمات تطويرها: 6)

جدول (1) ملكية أراضي محافظات غزة حسب التصنيف الإسرائيلي(1967م)

#	نوع الملكية	المساحة بالألف دونم
1	أملاك خاصة مسجلة باسم المواطنين المقيمين في القطاع	253
2	أملاك الغائبين (النازحين)	8
3	أراضي مملوكة للدولة	40
4	أراضي مملوكة لليهود قبل عام 1948م	0.8
5	أراضي ملكيتها غير محددة	63
6	**المجموع**	**364.8**

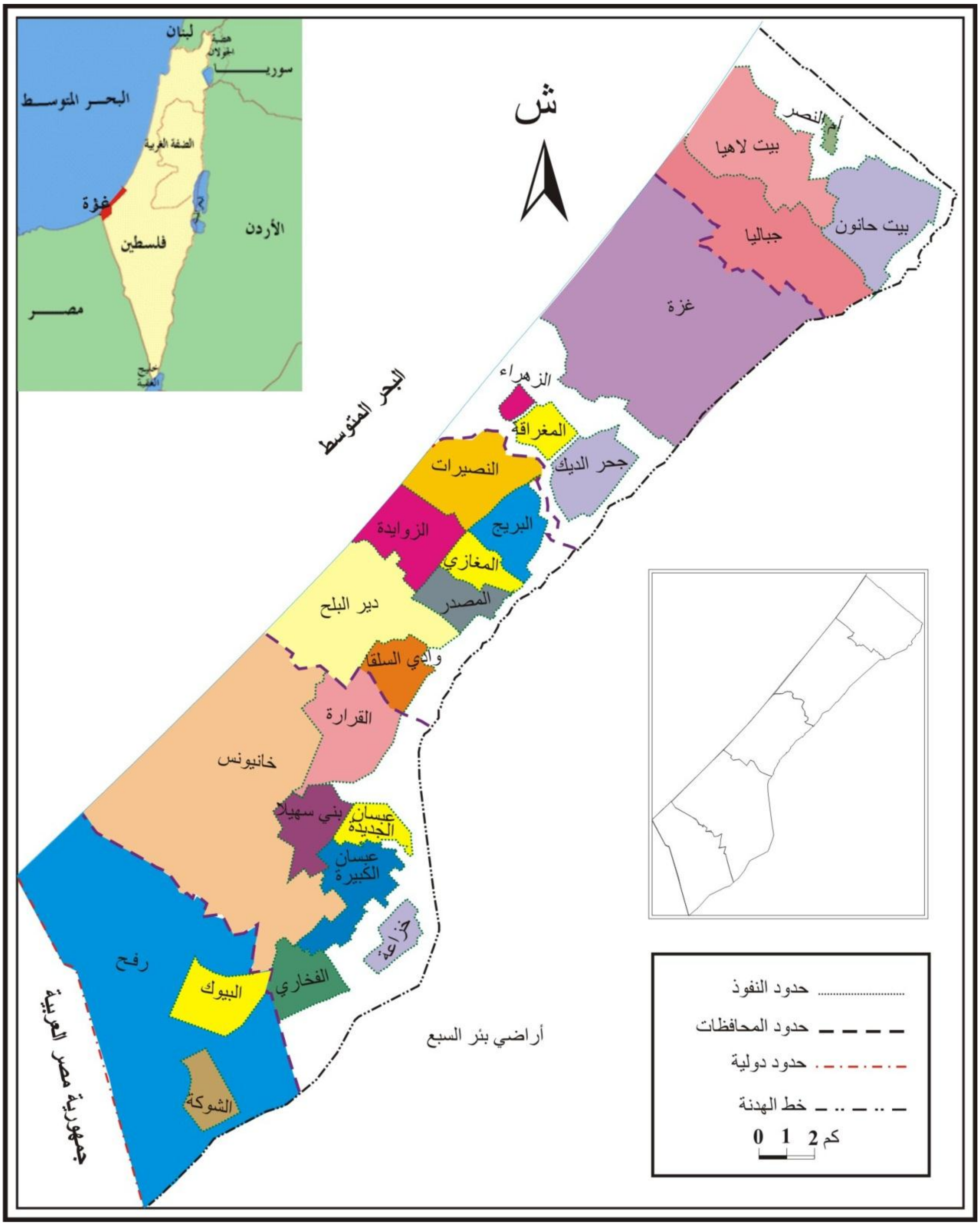
(المصدر: الأمم المتحدة ، وضع المدن والقري في الأراضي المحتلة، 1997م)

ومن قراءة الجدول (1) وحسب التصنيف الإسرائيلي للأملاك غير المنقولة يمكن ملاحظة أن نسبة الأراضي الخاصة بالمواطنين تشكل المساحة الأكبر أي حوالي69% من مجمل مساحة أراضي القطاع، بينما اعتبرت سلطات الاحتلال الاسرائيلية الأراضي المتبقية والمقدرة بحوالي31% من مساحة محافظات غزة هي أملاك حكومية تخضع لسيطرتها .

أن مساحة الأراضي الحكومية في محافظات غزة عام 1948م أي عند بدء الادارة المصرية على القطاع كانت تبلغ حوالي114 ألف دونماً أي حوالي31% من مساحة المحافظات الاجمالية، وقد قامت الجهات المسئولة في عهد الإدارة المصرية بتوزيع حوالي57 ألف دونماً على سكان القطاع معظمها كان قد تم توزيعها علي السكان بهدف اقامة مشاريع زراعية إنتاجية خاصة مشروع عامر في كل من محافظتي جباليا وبيت لاهيا، بينما حوالي7000دونماً تم تخصيصها للمشاريع الإسكانية

والتي تم تخطيطها كقسائم سكنية، أما الأراضي الحكومية التي سيطرت عليها سلطات الاحتلال الاسرائيلي في قطاع غزة بعد حرب1967م مباشرة ، فبلغت حوالي57 ألف دونماً أي حوالي16% من مساحة القطاع الاجمالية وقد خصص منها حوالي50 ألف دونماً أي حوالي88% من المساحة الاجمالية لإقامة مستعمرات استيطانية يهودية عليها . (بدوي، 1999م: 90)

5- البعد السياسي والاداري للمحافظات في عهد السلطة الفلسطينية (1994م- 2011م)



شكل (7) التقسيمات الإدارية والمراكز العمرانية للمحافظات زمن السلطة الفلسطينية(1994م)

(المصدر: صالحة ،2003)

في مايو من عام1994م بداية الحكم الذاتي وتأسيس السلطة الفلسطينية على المناطق التي أعادت إسرائيل انتشارها فيها تبعا لاتفاقية أوسلو بتاريخ 1993/9/13م وبموجب اتفاق القاهرة فقد جرى تحويل جميع صلاحيات ما عُرف بالإدارة المدنية الإسرائيلية في قطاع غزة والضفة الغربية للسلطة الفلسطينية وعلى وجه الخصوص الإسكان والتعليم والصحة وغير ذلك من الصلاحيات المدنية الأخرى وبموجب الاتفاق مُنحت السلطة حق الانتفاع بحوالي58%من مساحة المحافظات وبالتالي فقد ورثت السلطة الفلسطينية سلطات الاحتلال الاسرائيلي في كل ما يخص أعمالها ممارساتها السابقة .(المركز الفلسطيني، 1997م: 83) ومنذ أن تأسست السلطة الفلسطينية عام1994م قامت الجهات المختصة بتقسيم أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة إدارياً إلى16 محافظة، حيث قُسمت الضفة الغربية والبالغ مساحتها حوالي 5655كم^2 إلى11 محافظة من ضمنها محافظة القدس(الجهاز الفلسطيني للاحصاء المركزي ،2008م) وقد سميت بالمحافظات الشمالية، أما قطاع غزة فتم تقسيمه إلى 5 محافظات عرفت بمحافظات غزة وقد عُرفت بالمحافظات الجنوبية لوقوعها في جنوب فلسطين وإلى الجنوب أيضاً من المحافظات الشمالية، وبهدف تحقيق توازن اقتصادي بين المحافظات الخمس فقد راعت الجهات الرسمية المختصة عند تقسيمه أن تكون لكل محافظة من المحافظات إطلالة بحرية على ساحل البحر المتوسط والمحافظات هي :

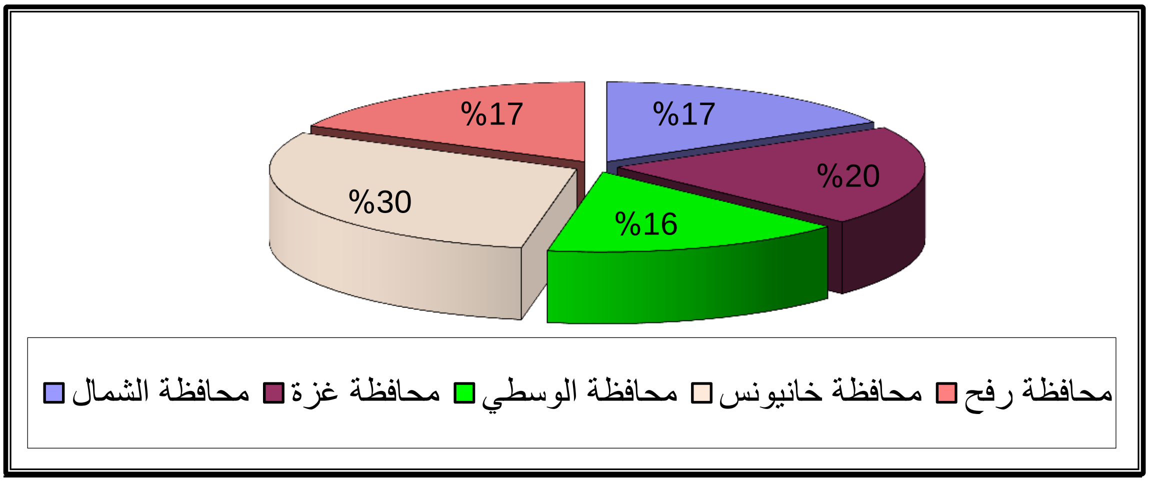
ب- **محافظة شمال غزة:** تبلغ مساحة محافظة شمال غزة حوالي61 كم^2 أي ما يعادل حوالي17% من إجمالي مساحة محافظات غزة، وتضم خمس تجمعات سكانية وهي مدينة بيت حانون ومدينة بيت لاهيا ومدينة جباليا ومخيم جباليا وقرية أم النصر، وتشكل مدينة جباليا التجمع السكاني الأكبر في المحافظة إذ تضم حوالي45% من مجمل سكان المحافظة البالغ حوالي 309 آلاف نسمة عام2011م. (الجهاز الفلسطيني للاحصاء المركزي ،2008م)

ت- **محافظة غزة:** تقع المحافظة شمال القطاع والذي يقع في الجزء الجنوبي الغربي من فلسطين، ويحدها من الغرب البحر المتوسط ومن الشرق الخط الأخضر أو ما يسمى بخط الهدنة، ومن الشمال حدود محافظة شمال غزة وبالتحديد حدود نفوذ بلدية جباليا، ومن الجنوب وادي غزة، وتبلغ مساحة المحافظة حوالي 74كم^2(حوالي 20%من مساحة المحافظات) وتضم المحافظة خمس تجمعات سكانية ممثلة في مدينة غزة ومدينة الزهراء وقريتي المغراقة وجحر الديك اضافة الي مخيم الشاطئ، وتعد محافظة غزة من أكبر محافظات القطاع من حيث تعداد السكان حيث بلغ عدد سكانها وذلك تبعاً لأحدث لاحدث الائحصاءات الرسمية لعام2011م حوالي551832 نسمة وبهذا فإن المحافظة تعتبر أكبر تجمع للفلسطينيين بالقطاع، وهي تشكل ما نسبته 35% من إجمالي سكان محافظات غزة والذي بلغ تعداد سكانها في يونيو2011م حوالي1.588691 نسمة. [http://elmashharawi.ahlamontada.org]

ث–محافظة الوسطى : وغالباً ما يطلق عليها محافظة دير البلح نسبة إلى مدينة دير البلح التي تعتبر أكبر مدن المحافظة إضافة إلى أنها تمثل المركز الإداري للمنطقة الوسطى بقطاع غزة تشغل محافظة الوسطى حوالي58 كم^2 من النطاق الأوسط من قطاع غزة وبالتالي فهي تشكل حوالي16%من مساحة المحافظات، تلك المنطقة الجغرافية التي تضم كلاً من مدن البريج والمغازي والنصيرات ودير البلح وقريتي المصدر ووادي السلقا. [http://ar.wikipedia.org]

ج– محافظة خانيونس: تبلغ مساحة محافظة خانيونس حوالي 108 كم^2 وبالتالي فهي تشكل حوالي 30% من مساحة القطاع الإجمالية وتضم المحافظة 8 تجمعات سكانية متباينة المساحة وهي مدينة خانيونس ومخيم خانيونس والقرارة وبني سهيلة وعبسان الكبيرة والصغيرة وخزاعة والفخاري . تشكل مدينة خانيونس المركز الإداري للمحافظة . (القدس المفتوحة، 2007: 200)

ح– محافظة رفح: تقع محافظة رفح والبالغ مساحتها64 كم^{2}جنوب القطاع، ويمتد طرفها الجنوبي على طول الشريط الحدودي مع جمهورية مصر العربية، ومن الجهة الشمالية تحدها محافظة خانيونس، ومن الغرب تطل المحافظة على ساحل البحر المتوسط، أما من الشرق فيحدها الخط الأخضر(خط الهدنة) الفاصل بين الأراضي المحتلة عام1967م والأراضي التي احتلتها إسرائيل عام1948م، تقدر مساحة النفوذ البلدي بحوالي (28) ألف دونماً وتضم اربع تجمعات سكانية تشمل كل من مدينة رفح ومخيمها والبيوك والشوكة. [www.mqdis.com]



شكل (8): التوزيع النسبي لمساحة محافظات غزة (2008م)

(مصدر البيانات الجهاز الفلسطيني للاحصاء المركزي ،2008م)

6– الأمم المتحدة والواقع السياسي والاداري في محافظات غزة (1948م– 2011م)

أ – وكالة الغوث الدولية والمخيمات الفلسطينية في محافظات غزة.

لقد نظر اللاجئون الفلسطينيون في محافظات غزة للوكالة الدولية نظرة "مركبة" فهي بالنسبة لهم تشكل عنواناً للمجتمع الدولي الظالم والذي تسببت قراراته التاريخية الجائرة في إقامة دولة إسرائيل الغاصبة على أرض فلسطين بعد تشريدهم من ديارهم، ومن جهة أخرى أيضاً ينظرون

إليها بصورة مغايرة نسبياً فهي تشكل حاجة لهم توفر المأكل والملبس والمأوى، ولقد تعامل اللاجئون مع إجراءات الوكالة وأساليبها بحذرٍ شديد إذ كان هاجسهم الدائم التحوّط والخوف من





صورة رقم (1) مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في محافظات غزة

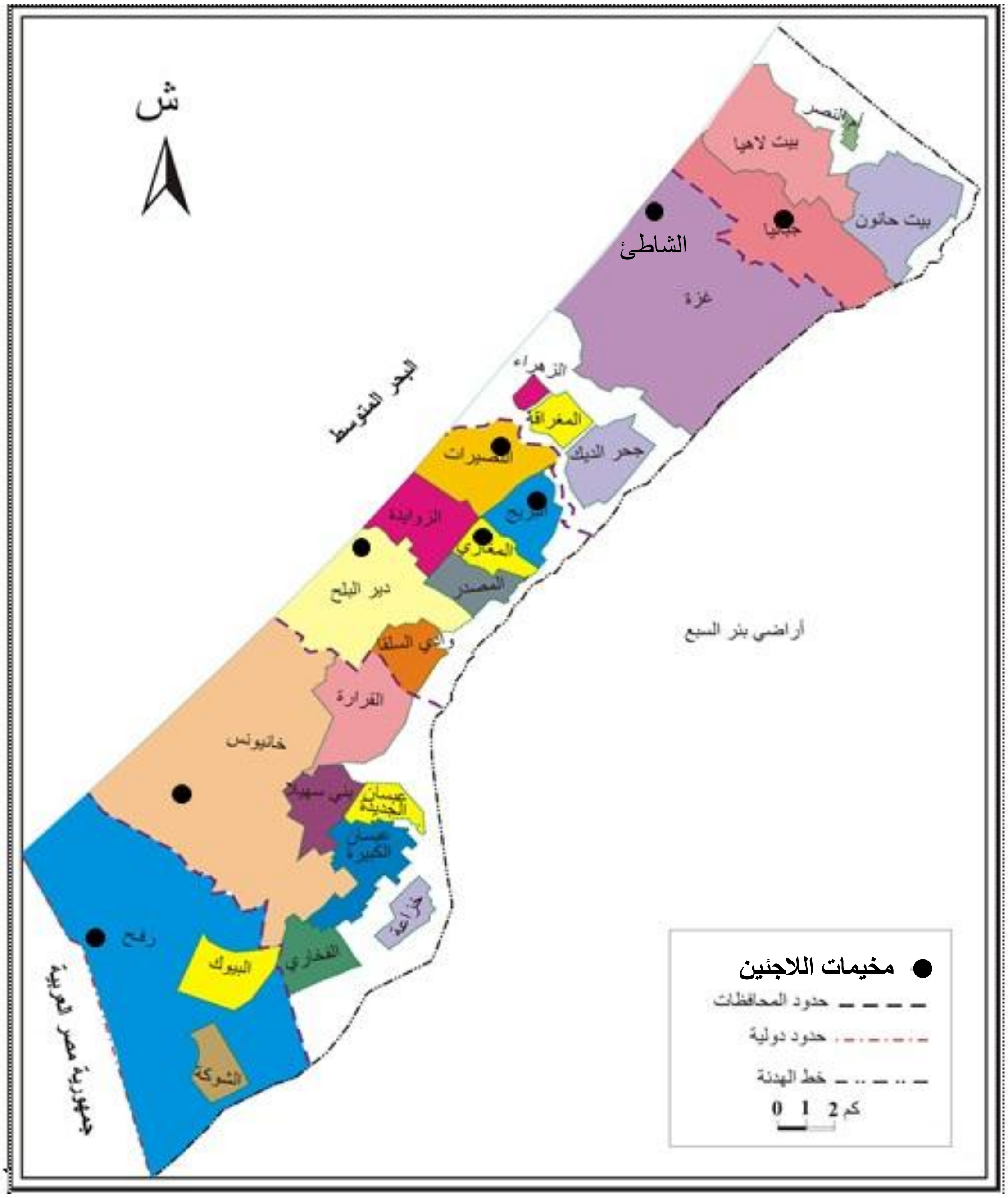
[**المصدر**: http://www.unrwa.org/atemplate]

مشاريع الوكالة وخاصة التي يُشتمّ منها رائحة التوطين مثل عمليات إحصاء سكان المخيمات والتي يُعتقد بأن تكون لها صلة بمشاريع التوطين. (حمادة، 2009م) .

في محافظات غزة أنشأت وكالة الغوث الدولية 8 مخيمات وذلك لإيواء اللاجئين الفلسطينيين وأصبحت تشكل ما يشبه ضلعاً ثالثاً للمثلث الجغرافي الفلسطيني (المدينة – القرية – المخيم) وهذا المخيم جمع بين ثناياه مئات أو آلاف الفلسطينيين الذين هُجّروا من قرى ومدن فلسطينية مختلفة وبالتالي فقد عاشت العائلات الفلسطينية المهجرة مع بعضها البعض جنباً الى جنب في المدن والريف الفلسطيني في سابقة هي الأولى من نوعها في تاريخ الشعب الفلسطيني المعاصر [http://www.al3shaq.com] لقد توزعت مخيمات اللاجئين الثماني في كافة محافظات غزة ولكن بصورة لا تتناسب والواقع الحالي للمحافظات فعلى سبيل المثال محافظة دير البلح والمعروفة بمحافظة الوسطى تضمنت أربع مخيمات للاجئين أي نصف عدد المخيمات في المحافظات وذلك رغم انها لا تشكل سوى حوالي16% من مساحة محافظات غزة بينما ضمت محافظة خانيونس مخيم واحد على الرغم من انها تشكل حوالي30% من مساحة المحافظات .

إن المخيمات الفلسطينية تعتبر بمثابة مثال "هجين" من الناحية العمرانية والمعمارية لأنها شكلت الجانب الأكبر والأخطر والذي نتج من تأثير الاحتلال الإسرائيلي لفلسطين وعند تصنيفها من الناحية العمرانية فهي تجمع بين التخطيط والعشوائية الى حدٍ كبير وكثافتها العمرانية والسكانية مرفعة جداً ، فهي بلا شك تجسد الواقع الناتج عن تأثير السياسة والحرب على العمارة والعمران،

وهي مناطق متدهورة عمرانياً وتعد من الناحية التخطيطية وحدة تخطيطية كاملة والاستخدام الغالب فيها هو الاستخدام السكني بنسبة حوالي92.1 %.(رزق، 2010م: 131)



شكل (9) مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في محافظات غزة (1948م)

(المصدر: 2003) صالحة ،

ب- الصفة القانونية لمخيمات اللاجئين الفلسطينيين.

لقد أقيمت مخيمات اللاجئين على أراضٍ مستأجرة من قبل وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (الأونروا) وبالتالي فإن مساكن المخيمات ليست مملوكة لسكانها بالمعنى القانوني، فأية عملية بيع أو شراء أو حتى مبادلة ليست قانونية ، إذ ما زال هناك أصحاب

أراضٍ سيطالبون بإخلاء أراضيهم أو تثمينها، لقد إمتدت المخيمات إلى الأراضي المجاورة إما عن طريق الشراء القانوني أو بالحجة، ورغم ملكية السكان لهذه المساكن إلا أنها بالغالب غير متينة قانونياً، وحل مشكلة المساكن في المخيمات الفلسطينية تقع على عاتق السلطة والأمم المتحدة والهيئات الدولية وهي قصة ليست عقارية بحتة تحتاج لحلول يرضى عنها السكان .
(الأمم المتحدة ،1997م، وضع المدن والقرى الفلسطينية في الأراضي المحتلة ومستلزمات تطويرها: 22).

جدول (2) التطور التاريخي للمساحة والسكان في مخيمات اللاجئين الفلسطينيين

#	اسم المخيم	تاريخ الإنشاء	المساحة عند الإنشاء بالدونم	المساحة الحالية بالدونم	عدد السكان عند الإنشاء	عدد السكان 2011
1	جباليا	1949م	1403	1448	35000	108000
2	الشاطئ	1949م	519	747	23000	80000
3	النصيرات	1948م	559	589	16000	62000
4	البريج	1949م	528	478	13000	31000
5	المغازي	1949م	599	548	10000	24000
6	دير البلح	1949م	156	132	9000	20000
7	خانيونس	1949م	549	564	35000	68000
8	رفح	1949م	–	1364	41000	99000
المجموع			**4313**	**5870**	**182000نسمة**	**492000**

[المصدر: www.mawteny.org]

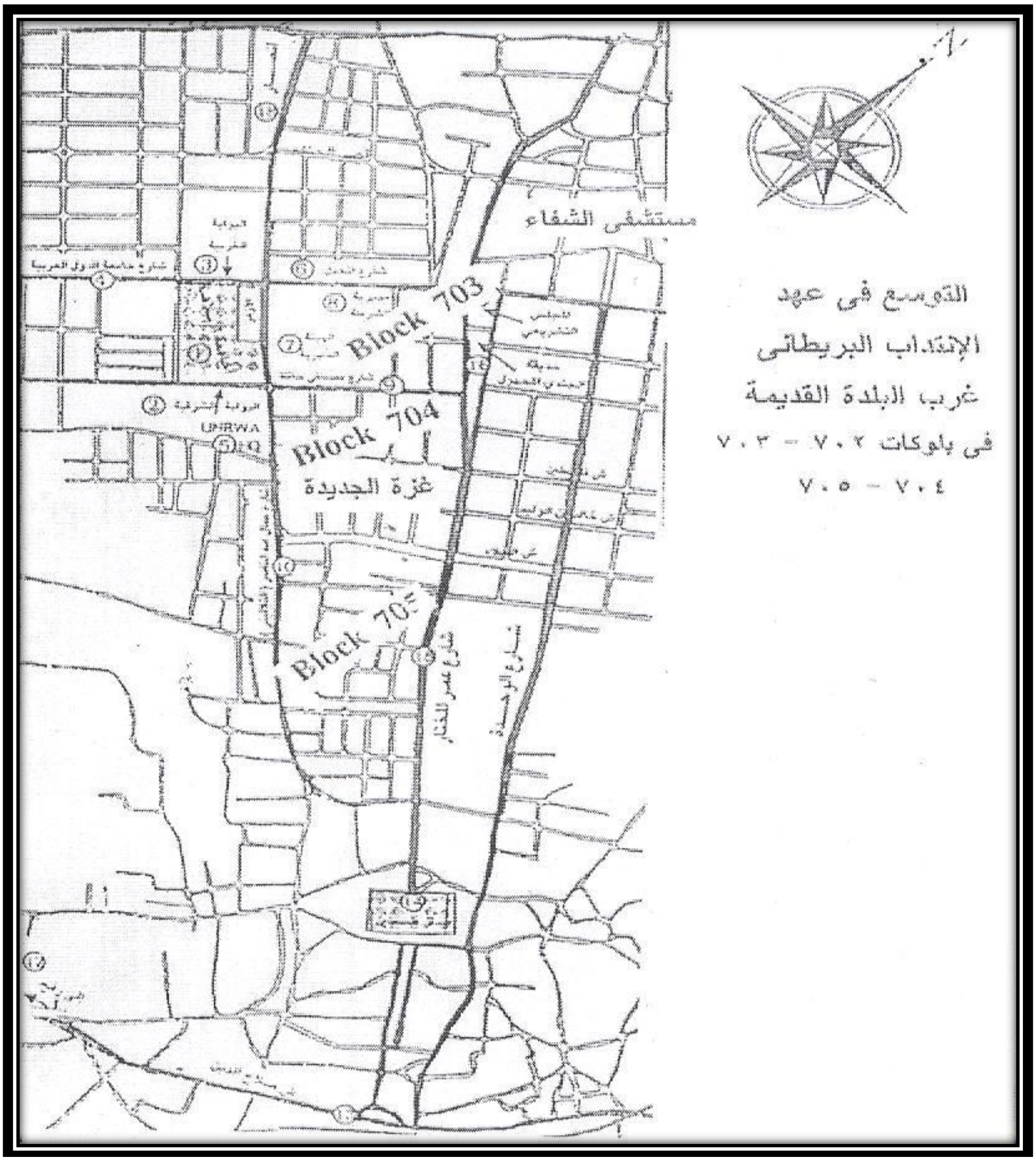
ومن قراءة أولية للجدول (2) يمكن ملاحظة الآتي:

أ. زيادة مساحة أربعة مخيمات بين الفترة التي أُقيمت فيها هذه المخيمات والوقت الراهن وهذه المخيمات، هي: الشاطئ بمدينة غزة، جباليا والنصيرات وخانيونس، أما مخيمات كل من البريج وديرالبلح والمغازي، فقد تعرضت للنقصان، وبالحصيلة الإجمالية فقد زادت المساحة الإجمالية للمخيمات بحوالي1557 دونماً، علماً بأن مساحة المخيمات الفلسطينية عند تأسيسها كانت تعادل1.17 من مساحة المحافظات وأصبحت الآن تعادل حوالي1.6% من المساحة الإجمالية لمحافظات غزة.

ب. تضاعفت أعداد سكان المخيمات الفلسطينية بحيث وصلت نسبة الزيادة إلى حوالي170% فعلى سبيل المثال تضاعف عدد سكان مخيم جباليا ثلاث مرات ما بين الأعوام 1949م–2011م. رغم مشاريع الإسكان العامة التي أقامتها السلطات الإسرائيلية خلال فترة احتلالها لقطاع غزة والتي استهدفت تفريغ أكبر المخيمات الفلسطينية وخاصة مخيمات جباليا والشاطئ ورفح وخانيونس .

ثانياً: مشاريع الإسكان في عهد الانتداب البريطاني علي فلسطين (1917م- 1947م)

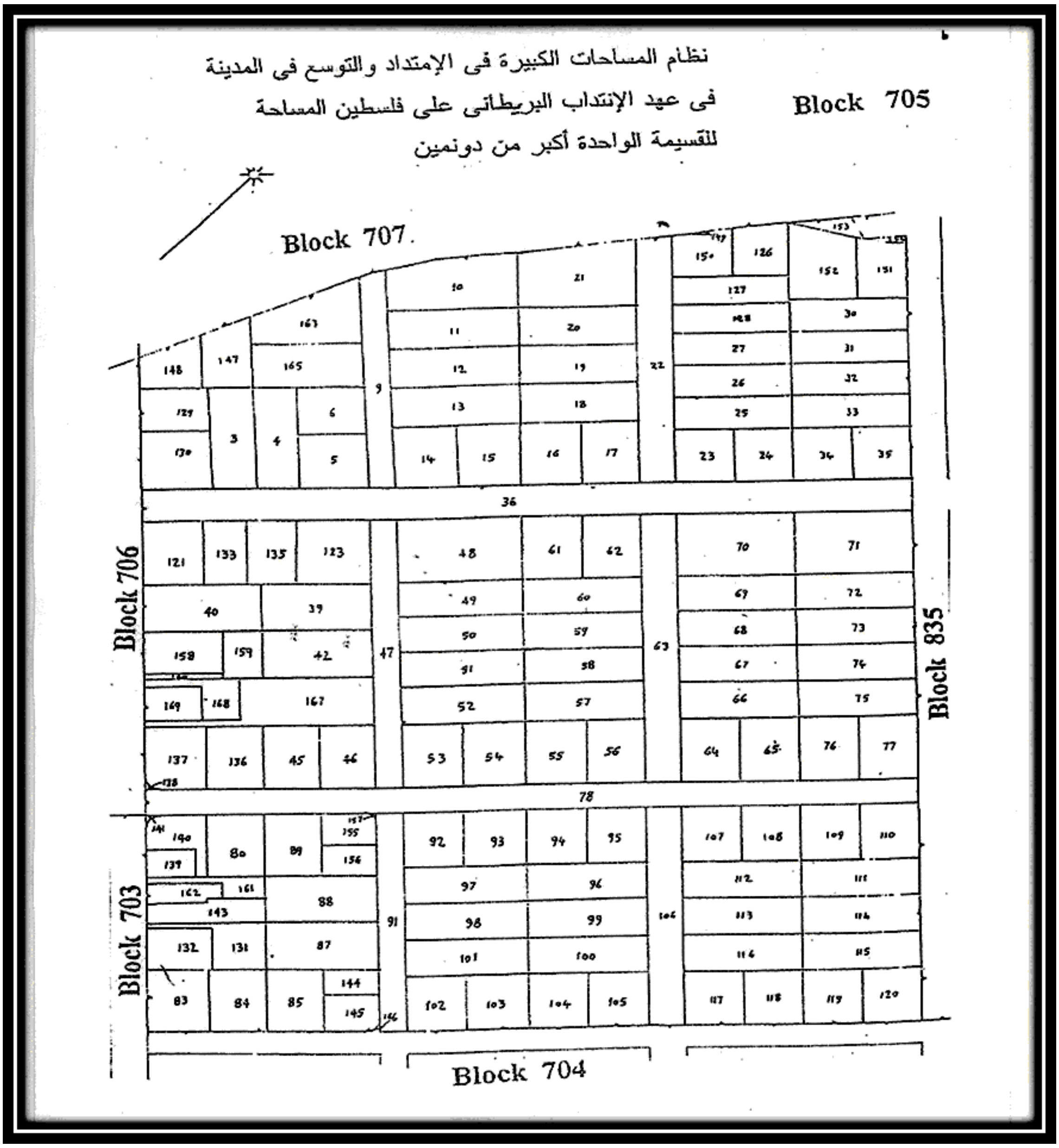
في الثامن من مايو عام1918م أصدر الجنرال البريطاني (موني) قراراً بوقف جميع معاملات ملكية الأراضي الأميرية والخاصة في فلسطين وأغلقت دوائر تسجيل الأراضي (الطابو) وذلك بحجة أن السلطات التركية أخذت معها وخلال انسحابها إلى دمشق جميع دفاتر الطابو، ثم تمكنت الحكومة البريطانية بعد ذلك من إعادة جزء منها عام1919م بمساعدة الفرنسيين في سوريا وخاصة المتعلقة بمناطق نابلس وغزة، . [http://www.alburayj.com]



شكل (10) تطور الكتلة العمرانية لمدينة غزة زمن الانتداب البريطاني (1917-1947م)

(المصدر: بدوي ،1999)

في عام1924م باشرت سلطة الانتداب البريطاني بالقيام بأول عملية مسح تفصيلي لكافة مناطق فلسطين بما فيها منطقة قطاع غزة، وقد بينت نتائج المسح الميداني آنذاك أن مساحة نفوذ مدينة غزة بلغت حوالي100.060 دونماً واحتوت على192 بلوك ،ويمكن القول أن ذلك كان هو أول عمليات تقسيم الأراضي في البلاد . (بدوي، 1999: 81)



شكل (11) القسائم السكنية في مشروع إسكان حي الرمال (1917-1947م)

(المصدر: بدوي ،1999م)

وكما يبدو في الشكل (11) فان القسائم السكنية المنفصلة التي تم تخطيطها وتوزيعها بمدينة غزة في عهد الانتداب البريطاني كانت كبيرة جداً بحيث لم تراعي الواقع البيئي والجغرافي لمحافظات غزة ومبدأ التنمية الاسكانية المستدامة وحقوق الأجيال المستقبلية فقد اعتمدت آنذاك على الواقع السكاني والديموغرافي والّذي تميز بالمحدودية والانخفاض .

مشروع إسكان حي الرمال:

وهو المشروع الإسكاني الوحيد الذي شهدته مدينة غزة في زمن الانتداب البريطاني، وكان يهدف إلى زيادة الكتلة السكنية لمدينة غزة وامتدادها باتجاه الغرب في مناطق الكثبان الرملية التي كانت تفصل بين بلدة غزة القديمة وساحل البحر المتوسط غرباً، وقد قدرت مساحة ذلك المشروع بحوالي3200 دونماً ولقد تم تقسيم تلك المنطقة إلى قسائم سكنية بمساحات كبيرة جداً وصلت إلى حوالي ثلاث دونمات للقسيمة الواحدة حيث امتدت القسائم حتى منطقة مستشفى الشفاء حالياً وأعتمد التخطيط النظام الشبكي حيث تقاطعت الشوارع الرئيسية بالفرعية وقد كانت الفئة المستهدفة بالمشروع هم سكان مدينة غزة،. (بدوي، 1999م: 81)

إذا كان المسح الميداني والتخطيط العمراني والذي تم تنفيذه في عهد الانتداب البريطاني على فلسطين قد ساهم إلى حد كبير في حفظ حقوق الملكيات الخاصة للأهالي وكذلك توثيقها في دائرة تسجيل الأراضي (الطابو) فهو في الواقع لم يراعِ التخطيط الجيد للشوارع الواقعة بين القسائم فمعظمها لم يتناسب مع مساحة القسائم الكبيرة التي تم تخطيطها في تلك الفترة . (بدوي ،1999م: 99).

ثالثاً: مشاريع الإسكان العامة في عهد الإدارة المصريةلمحافظات غزة (1948م– 1966م)

1- التطور العمراني في عهد الإدارة المصرية.

لقد بدأ التطور العمراني في محافظات غزة نتيجة واضحة لازدياد عدد السكان وتشجيع الإدارة المصرية في اواخر الخمسينات من القرن الماضي عندما قامت بتوزيع أراضٍ سكنية للموظفين الفلسطينيين العاملين في الدوائر الحكومية وقد تميزت تلك الفترة بظهور أول التشريعات التي نظّمت شوارع غزة وكذلك صُنفت مناطق ومساحات وقسائم البناء والارتدادات في منطقة تنظيم مدينة غزة، حتى بلغ أوج ازدهاره في الستينات من نفس القرن أيضاً، إذ امتدت الطرق الإسفلتية في انحاء المدينة ، وبني المجلس التشريعي، والمدارس، ودور السينما.
[www.nawafithna.com]

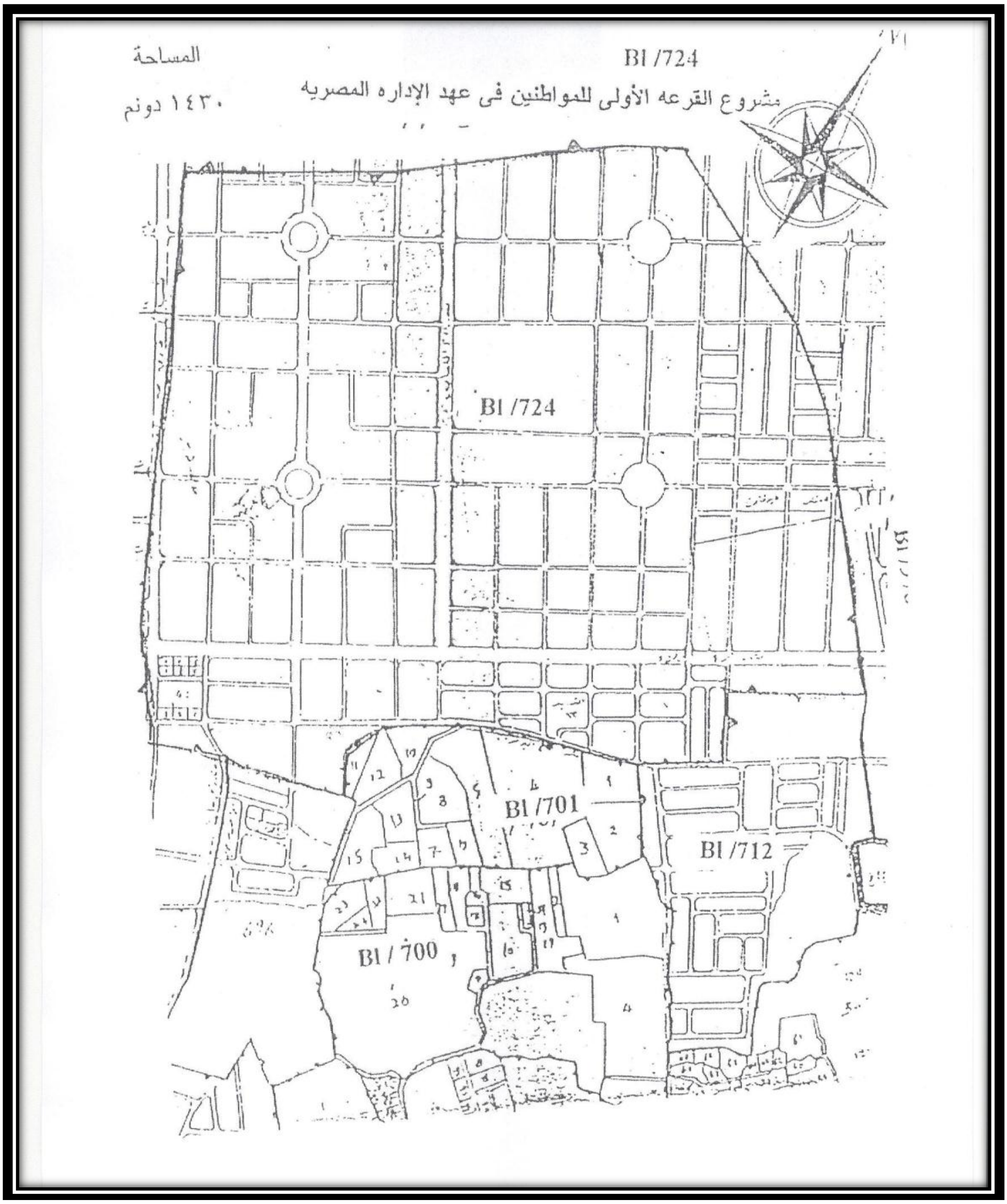
من أبرز مؤشرات التطور العمراني آنذاك نسبة مساهمة القطاع العام في مجال الإعمار فقد بلغت حوالي50% من أنشطة البناء في المحافظات . (المركز الفلسطيني، 1997: 89)

لقد شهدت فترة الإدارة المصرية لمحافظات غزة تقدماً واضحاً في مجال التخطيط العمراني، حيث تم وضع الخطط التفصيلية لمنطقة (غزة الجديدة) عام1957م والتي تعرف حالياً بالرمال الشمالي والرمال الجنوبي وتعتبر هذه المناطق من أهم وأكبر الأحياء تنظيماً على مستوى مدينة غزة. (القيق، 2010: 8)

2- أقسام مشاريع الإسكان في عهد الإدارة المصرية.

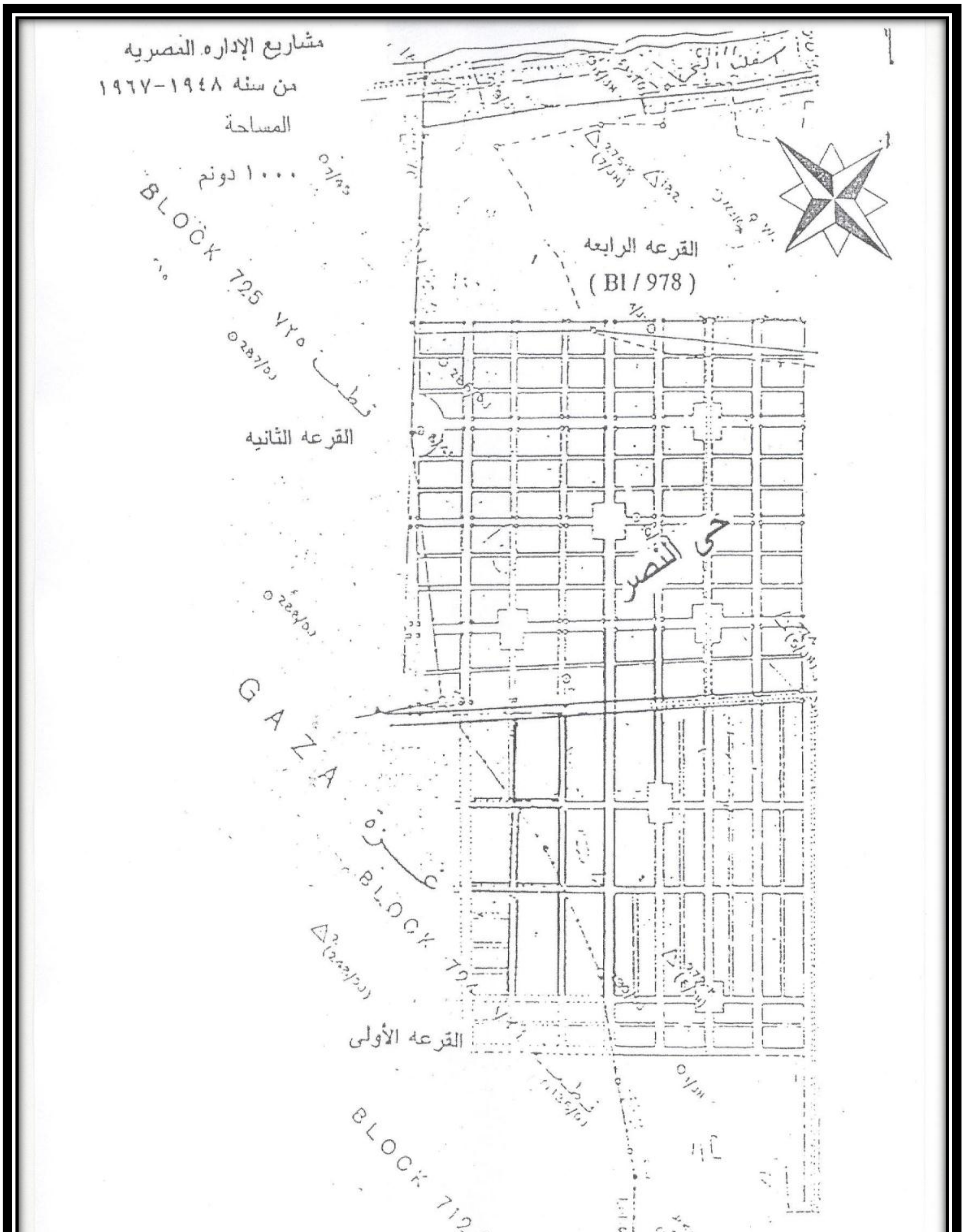
أ- مشاريع قسائم القُرع السكنية:

بين الأعوام 1959م-1962م قامت الجهات المسئولة في الحكومة المصرية بتخطيط وتوزيع 4 مشاريع إسكانية بمدينة غزة وقد تمثل ذلك في توزيع قسائم سكنية منفصلة على الموظفين العاملين في الدوائر والمؤسسات التابعة للحكومية.



شكل (12) مشروع القرعة الأولى للمواطنين في عهد الإدارة المصرية(1948-1966م)

(المصدر: بدوي، 1999م)



شكل (13) القسائم السكنية التابعة للقرعة الرابعة زمن الإدارة المصرية(1948–1966م)

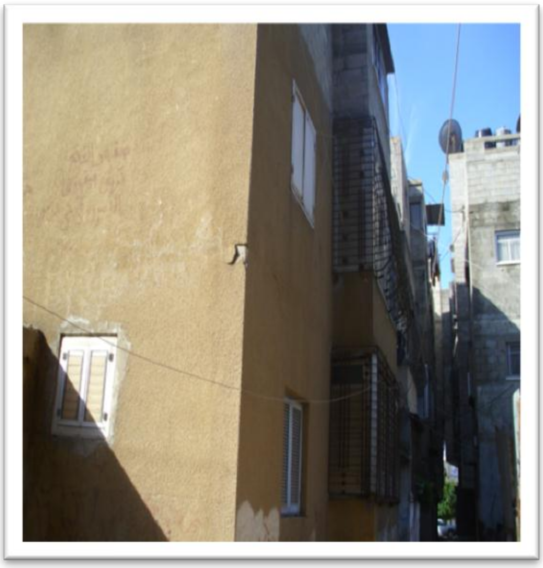
المصدر: بدوي ،1999م

وكما يظهر في الشكل (13) فان القسائم السكنية المنفصلة التابعة للقرعة الرابعة تركزت في منطقة النصر الى الشمال الغربي من البلدة القديمة بمدينة غزة وكذلك الى الشرق مباشرة من القسائم السكنية التابعة للقرعة الاولى .

لقد تم تخطيط المواقع والخدمات لتلك المشاريع والتي عرفت بالقرعة الأولى والثانية والثالثة والرابعة حيث تم توزيع ما يعادل4625 دونماً على المنتفعين، (صالحة، 2003م: 270) أما تلك القسائم فقد تركزت في الأجزاء الغربية والشمالية الغربية من مدينة غزة، بينما كانت القُرعة الخامسة في مناطق نفوذ كل من مدينتي جباليا وبيت لاهيا، ومعظم القسائم التي تم توزيعها على الموظفين تراوحت مساحتها ما بين 500م^2 إلى1000م^2 وهي مساحات كبيرة وواسعة إذا ما قورنت بالقسائم السكنية التي وُزعت لاحقاً، أما بالنسبة إلى أثمان تلك الأراضي فكان من المفترض حسب شروط الانتفاع أن يتم تسديد أثمانها على أقساط شهرية حيث قدر ثمن القسيمة آنذاك بمبلغ 50 جنيهاً مصرياً يتم دفع مبلغ 10 جنيهات قسط أول ثم بعد ذلك يتم خصم مبلغ 5 جنيهات من راتب المنتفع شهرياً، وقد خصصت المنطقة الواقعة على جانبي شارع النصر في المنطقة المعروفة حالياً بالرمال الشمالي كمناطق مفضلة لتخطيط معظم القسائم السكنية التي تم توزيعها آنذاك، ومن الجدير بالذكر أنه وبعد حرب حزيران يونيو1967م وانتهاء حكم الإدارة المصرية على محافظات غزة، كان قد تبقى جزء كبير من الأشخاص المنتفعين بالقسائم واللذين لم يتمكنوا من تسديد باقي الأقساط المالية المستحقة عليهم للسلطات المصرية مما حدا بالجهات المسئولة بسلطات الاحتلال الاسرائيلي بعدم الأعتراف بحقوقهم وملكيتهم لتلك الأراضي.
(وزارة الحكم المحلي،1997)

ب- حي النصر (مدينة نصر لأبناء الشهداء):

إن أهم وأبرز المشاريع التي تم تخطيطها وتصميمها وتنفيذها في عهد الإدارة المصرية كانت عام1962م وهدفت لمساعدة أبناء الشهداء الفلسطينيين والذين سقطوا في المعارك التي أعقبت نكبة عام1948م وقد اعتمدت تلك الخطة المصرية على إقامة مشروع إسكاني متكامل لتوفير سكن ملائم لأبناء الشهداء بحيث تكون للمشاركة المجتمعية دور أساسي في عملية التمويل، وبالفعل تم عقد اجتماع لوجهاء غزة في(يوليو 1959م) وأثناء حفل خاص بذكرى الشهداء أقامه مجلس بلدية غزة في حديقتها العامة (المنتزه) أعلن الحاكم العام عن تبرع الحكومة المصرية بأربعين ألف جنيه لإنشاء خمس عمارات سكنية على أرض حكومية مساحتها حوالي80 دونماً شمالي محلة الرمال مع تعبيد الطرق الموصلة لها وأهمها المعروف حالياً بشارع النصر وتزويد تلك المنطقة بالمياه والكهرباء، وأعلن الحاج راغب العلمي نائب رئيس البلدية آنذاك بأنه يتبرعه بثلاثين ألف جنيه لإقامة مستشفى ومسجد ومدرسة في الحي الجديد الذي أطلق عليه وقتها "مدينة نصر لأبناء الشهداء"، ومازال يُعرف بحي النصر وينتهي شمالاً بمنطقة الشيخ رضوان، وفي الذكرى الخامسة للانسحاب الاسرائيلى من محافظات غزة أو أعياد مارس كما سُميت عام1962م افتتح الحاكم المصري للقطاع مباني مدينة نصر ووزع عقود تمليك 40 شقة سكنية في خمس عمارات أقيمت هناك. http://www.nawafithna.c]



صورة (2)
إحدى عمارات أبناء الشهداء بحي مشروع إسكان النصر



صورة (3)
مستشفي النصر للأطفال بحي مشروع إسكان النصر

3-مخيمات اللاجئين ومشاريع الإسكان في عهد الإدارة المصرية:

شهدت الفترة بين الاعوام(1949م-1966م) مخططات لمشاريع دولية عديدة حاولت أن توجد حلولا لمشاكل المخيمات بقطاع غزة، لكنها كانت صعبة التحقيق فهنالك مشكلة اللاجئين الذين أُجبروا على اللجوء إليه منذ عام1948م، واستحالة تقديم حلول لها، بيد أن ذلك لم يمنع من ظهور مجموعة من مشاريع توطين اللاجئين الفلسطينيين، باعتبارها نقطة البدء عند التفكير بمستقبل محافظات غزة .

مشروع سيناء لتوطين لاجئي محافظات غزة.

يقوم هذا المشروع على توطين قسم من لاجئي محافظات غزة في سيناء وذلك في الفترة بين الأعوام1951م-1953م. وقد وافقت الحكومة المصرية على إسكان خمسة آلاف لاجئ فقط وعقدت اتفاقاً مع وكالة الغوث تجيز بموجبه للأخيرة إجراء اختبارات على250 ألف فدان حول إمكانية إقامة مشاريع عليها، وقد قُدر اللاجئين الفلسطينيين الذين سيتم ترحيلهم بحوالي60 الف شخص، وحُدد المدى الزمني لتوطينهم بحوالي عشر سنوات، ولقد واجهت الحكومة المصرية غضباً ومقاومة شعبية للمشروع، وفي محاولة منها لامتصاص الغضب أصدرت بياناً بتاريخ 1953/5/28م وآخر بتاريخ 1953/9/29م .

لقد ورد في البيان الثاني "موضوع إسكان اللاجئين هو محل إعادة نظر السلطات المختصة في الوقت الحاضر، ولن تتخذ فيه أية إجراءات أو خطوات إلّا بما يحقق أماني الفلسطينيين ومصالحهم. ولذلك نلفت النظر الى أن الحديث حول المشروع قد أصبح غير ذي جدوى". (البرعي، 2003م: 76).

إن المتتبع لمشاريع الإسكان العامة التي نفذتها الإدارة المصرية سواءً كانت توزيع قسائم أو وحدات سكنية ضمن عمارات متعددة الطبقات كانت قد اقتصرت وبصورة خاصة على الأحياء الجديدة من مدينة غزة والمعروفة بالرمال الشمالي والجنوبي، بينما المخيمات الفلسطينية التي كانت تضم أكثر من ثلثي سكان القطاع آنذاك، فقد رفضت الإدارة المصرية في بادئ الأمر رفضاً قاطعاً لأي تغييرٍ للواقع العمراني فيها باعتبارها مخيمات إيواء مؤقتة ينتظر سكانها أمل العودة إلى ديارهم التي هجّروا منها، ولكي لا يترتب على أي فعلٍ يمكن أن يحدث أمرا واقعاً يصعب تغييره مستقبلاً.

رابعاً: مشاريع اسكان سلطة الاحتلال الإسرائيلي في محافظات غزة (1967م– 1993م) .

1- المخططات الإسرائيلية لتصفية مخيمات اللاجئين الفلسطينيين:

لقد اعتبرت إسرائيل كل من محافظات غزة والضفة الغربية وشمال سيناء مناطق إسرائيلية مدارة من قبل قواتها العسكرية وأنه بالإمكان إعادة توزيع سكانها وتغيير في الخارطة العمرانية لتلك المناطق بما يتماشى مع الأهداف الإسرائيلية والمتمثلة في تصفية المخيمات، لذلك انصبت تلك المشاريع والمخططات الإسرائيلية على نقل السكان من محافظات غزة إلى كل من سيناء والضفة الغربية، أي أن المشاريع كانت خارج محافظات غزة، ومن هذه المشاريع:

أ. مقترح مشروع دايان.

لقد قدّم رئيس أركان الجيش الإسرائيلي آنذاك (موشي دايان) بعد عام1968م ذلك المشروع والذي إستند اساساً على البُعد الأمني، لذلك فهو ليس مشروعاً متكاملاً بل عبارة عن إجراءات تنفذها سلطات الحكم العسكري الإسرائيلية وتهدف أساساً إلى تقليص ما ادعته بالخطر الأمني المحيط بقوات جيش الاحتلال الإسرائيلية بالقطاع ، ويتضمن المشروع النقاط الثلاث الآتية:

1. اتخاذ تدابير ردع وعقاب جماعي ضد السكان الفلسطينيين الذين يتعاونون مع "الفدائيين" في المخيمات.
2. تخفيف الكثافة السكانية بالمخيمات الكبيرة، خاصة مخيم جباليا، الشاطئ، رفح في محافظات غزة .
3. إقامة أحياء سكنية جديدة، تخترقها شوارع عريضة ذات مواصفات أمنية معينة في الضفة الغربية، أو في العريش. وقد قال ديان: " لو أن إسرائيل أخرجت من مخيمات اللاجئين في القطاع 150 ألف لاجئ كمرحلة أولى، ووزعتهم في مدن الضفة الغربية فستنخفض دون أدنى شك عمليات القتل والإرهاب في القطاع خاصة وأن في مدن الضفة الغربية أماكن كافية للسكن والعمل أيضاً". [www.falestiny.com/news]

ب. مشروع شارون:

في عام1971م اقترح (أريل شارون) قائد القوات العسكرية بغزة آنذاك نقل حوالي140ألف شخص من مخيمات محافظات غزة إلى أماكن أخرى تحت ذريعة تخفيف الازدحام السكاني في المخيمات وشق طرق بها وكان الهدف هو تسهيل حركة الآليات العسكرية الاسرائيلية داخل المخيمات بهدف ملاحقة رجال المقاومة "الفدائيين"، وقد جاء على لسان ديان في حزيران 1973م لصحيفة جيروزالم بوست الإسرائيلية "أن أهم أهداف مشاريع التوطين هو إفقاد الأطفال إذا خرجوا من المخيم الأمل في العودة إلى يافا وحيفا وربطهم بأرضهم الجديدة".
[http://forum.sh3bwah.maktoob.com]

وقد استهدف هذا المشروع هدم1857م منزل في أكبر ثلاثة مخيمات فلسطينية بالقطاع، وهي: مخيم جباليا (1011) منزلاً ومخيم الشاطئ (598) منزلاً ومخيم رفح (248) منزلاً، فحتى عام 1976م كانت سلطات الاحتلال قد استكملت هدم ما مجموعه 2552 منزلاً كان يقطنها حوالي 16 ألف نسمة (القدس المفتوحة، 2007م: 188).

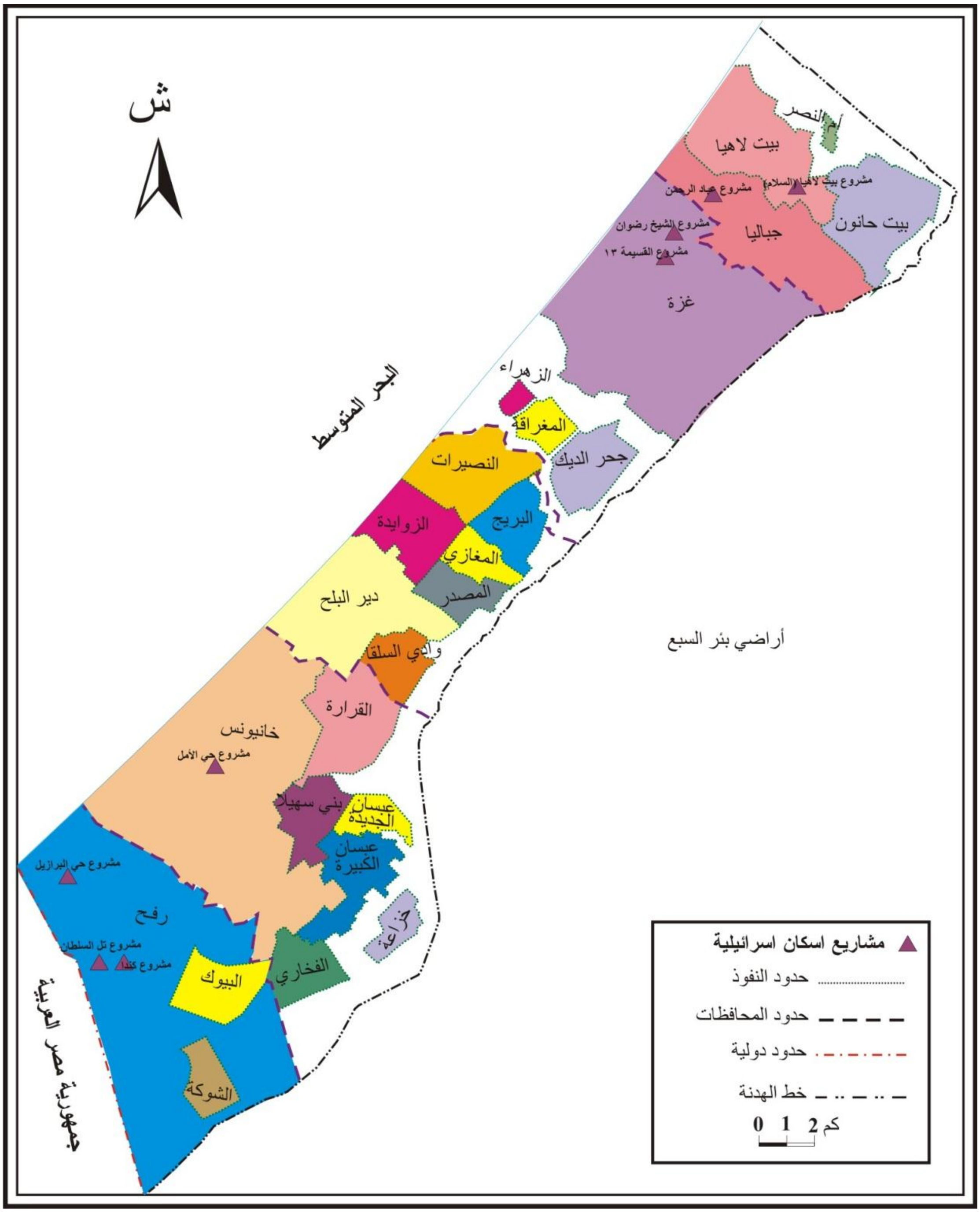
من الجدير ذكره أن سلطات الاحتلال الاسرائيلي قامت بترحيل معظم سكان المنازل المُهدمة إلى مدينة العريش في شبه جزيرة سيناء، مما سبق نجد أن ظاهرة الهدم قد تصاعدت بصورة واضحة في محافظات غزة حيث بلغ عدد الوحدات السكنية بالمحافظات عام1967م ما يقارب 66843 وحدة وانخفضت إلى 61966 وحدة عام 1970م وأن الوحدات السكنية التي بُنيت في القطاع عام 1967م لم تزد عن7 وحدات وتطورت عام1970م إلى100 وحدة سكنية فقط.
(الدقاق، 1988م: 26).

2- المشاريع الاسرائيلية في محافظات غزة:

لقد بدأت سلطات الحكم العسكري الإسرائيلي فعلياً وبتاريخ 1972/3/10م إقامة مشاريع إسكان لاستيعاب سكان أكبر أربعة مخيمات في محافظات غزة، وهي: مخيمات جباليا والشاطئ وخانيونس ورفح ،حيث انشأت خمسة مشاريع إسكانية تقدر مساحتها بنحو6000 دونماً وذلك لإعادة توطين اللاجئين وتفريغ المخيمات التي تضم معظم اللاجئين الفلسطينيين في محافظات غزة وبالتالي فقد ظهرت حركة بناء واسعة وملحوظة حتى نهاية السبعينات وأوائل الثمانينات من القرن الماضي. (صالحة، 2003م: 66)

في الفترة الممتدة ما بين الأعوام1984م إلى 1990م جمّدت سلطات الاحتلال الاسرائيلي مشاريع الإسكان الحكومية نسبياً إذ انطلقت الانتفاضة الأولى للشعب الفلسطيني عام1987م واضطرب الوضع الأمني في الأراضي الفلسطينية في حين استمرت عمليات البناء الخاصة، وقد تجدد بناء المشاريع الاسكانية الحكومية بعد هذا التاريخ وخاصة الفترة التي سبقت توقيع

اتفاقية أوسلو، فرغم الأوضاع الأمنية والاقتصادية السيئة عادت المشاريع الإسكانية تتجدد كأحد المؤشرات الدالة آنذاك على حدوث تغيرات سياسية مرتقبة في المنطقة .



شكل (14) مشاريع الإسكان الإسرائيلية في محافظات غزة (1973م-1993م)

(المصدر: صالحة ،2003)

لقد باشرت إسرائيل بإقامة مشاريع إسكان عامة على اراضي حكومية أُلحقت معظمها بالمشاريع القديمة، وقد أعتمدت وللمرة الأولى نمط الامتداد الرأسي في البناء رغم ان سلطة الاحتلال كانت تعارض هذا النمط من البناء في الفترات السابقة وتمثلت تلك المشاريع في إقامة عمارات سكنية تتراوح في الارتفاع ما بين5 إلى8 طوابق.

جدول (3) مشاريع الإسكان التي أقامتها سلطة الاحتلال الاسرائيلي ما بين (1973م-1993م)

المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	عدد القسائم	مساحة القسيمة بالمتر المربع	تاريخ الإنشاء
بيت لاهيا	بيت لاهيا	450	800	125	86/1977
الشيخ رضوان	غزة	1440	3477	250 -125	82/1973
البرازيل	رفح	2000	531	200 -250	79/1972
تل السلطان	رفح	1000	1050	125	1979
الأمل	خانيونس	500	1026	250	1977
كندا	رفح	357	516	125	1975
عباد الرحمن	جباليا	90	396 *	800- 900	1991
حي السلام	بيت لاهيا	63	290*	800- 900	1991
القسيمة 13	غزة	100	250	125	1980

(**مصدر البيانات: صالحة، 2003: 271**) * وحدات سكنية من حسابات الباحث،2010م.

3-شروط سلطة الاحتلال الإسرائيلي للانتفاع من مشاريع الإسكان العامة:

وضعت سلطة الاحتلال الإسرائيلي في محافظات غزة مجموعة متعددة من الشروط التي يجب أن تتوافر في المنتفع من أجل الاستفادة بالوحدات السكانية العامة المقامة في المشاريع الإسكانية التابعة لدائرة الإسكان الاسرائيلية.

لقد أعدت السلطات الإسرائيلية المعنية وثائق رسمية مكتوبة باللغة العبرية ومترجمة للعربية، ويمكن تلخيص شروط الانتفاع ضمن النقاط الآتية: (انظر ملحق 1-9)

1- أن يكون المنتفع لاجئاً ومن سكان المخيم المستهدف بالمشروع بحيث يتوافق ذلك مع بطاقة الهوية الشخصية للمستفيد.

2- أن يملك المنتفع بيتاً في المخيم يجب تسليمه وهدمه بدل قسيمة الأرض أو المبنى الذي يتسلمه من سلطة الاحتلال ، وفي حالة عدم توفر البيت فيجب على المنتفع شراء منزل بالمخيم ثم تسليمه لهدمه .

3- أن يكون المنتفع من المشاريع الاسكانية متزوجاً ويعيل أسرة.

4- أن يقوم بالإجراءات القانونية الخاصة بالترخيص واشتراك الخدمات من ماء وكهرباء لدى الجهات المختصة .

5- أن يوقّع على أوراق رسمية تفيد بأن انتفاعه من الأرض يخضع لنظام الإيجار والاستئجار لمدة 99 سنة حيث طبقت اسرائيل هذا النظام على كافة الاراضي الحكومية التي اقامت عليها مشاريع اسكان .

6- أن يلتزم المنتفع بالبناء في القسيمة الممنوحة له والمحددة على الخارطة ضمن فترة زمنية تحددها الجهات الاسرائيلية المختصة.

7- لا يحق لأي منتفع من مشاريع الإسكان الاستفادة مرة أخرى من مشاريع حكومية مستقبلية سواءً هو أو أبنائه.

8- لا يحق للأشخاص الذين سكنوا المخيم ثم غيّروا مكان سكناهم خارجه ولأي سبب من الأسباب الانتفاع من مشاريع الإسكان إذ ان تصفية و تفريغ المخيمات من سكانها كان هو الهدف الرئيس غير المعلن.

9- لا يحق للمنتفع من مشاريع الإسكان العامة إستغلال التعويض المالي المقدم له من قبل دائرة الإسكان الاسرائيلية إلّا للبناء في القسيمة السكنية الممنوحة له، لذلك إشترطت على المنتفع تمويل المرحلة الأولى من عملية البناء على نفقته الخاصة قبل الحصول على التعويض المالي الممنوح له.

10- لا يحق لسكان المخيم الانتفاع بمشروع خاص بمخيم آخر فعلى سبيل المثال سكان مخيم الشاطئ خُصص لهم مشروع إسكان الشيخ رضوان بغزة ومشروع عباد الرحمن في جباليا بينما خُصص مشروع إسكان بيت لاهيا وحي السلام لسكان مخيم جباليا.

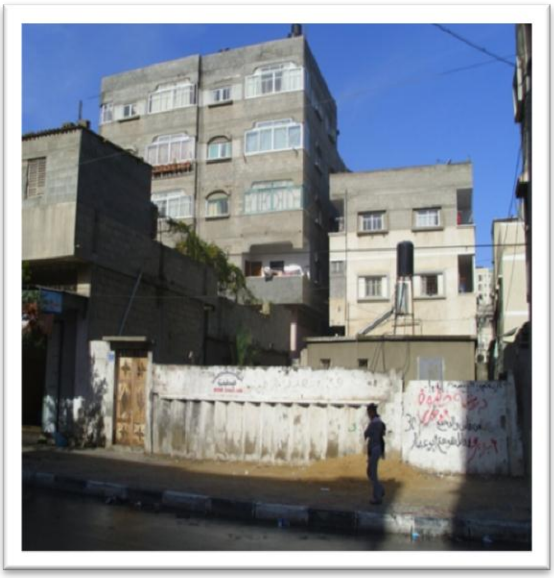
4-الصفة القانونية للأراضي الحكومية في محافظات غزة:

لقد أقامت إسرائيل معظم مشاريع الإسكان على أراضٍ حكومية وأن المتعارف على أراضي الحكر (المشاريع الحكومية) عند السكان أنها ملك، ولكن الصفة القانونية لها أنها حكر (حجة طويلة الأجل) ويتمثل هذا النوع من الأراضي في المشاريع الحكومية التي تم توزيعها على السكان بعقد إيجار لمدة99 سنة ويدفع المشتري في المقابل مبلغاً من المال ثمن الأرض ويكون تسجيل الأرض في دائرة أملاك الحكومة ولا تسجل في الطابو ويتصرف المالك بالبيع والتأجير ولكن تبقى الأرض باسم المالك الأصلي ولا يتغير إلا بشروط معينة ومن هذه الشروط دفع مبلغ من المال؛ لأن الحكومة تعتبر ثمن الأرض التي تتقاضاها من المشتري الأصلي أقل من ثمنها الحقيقي .(صالحة، 1997م: 312)

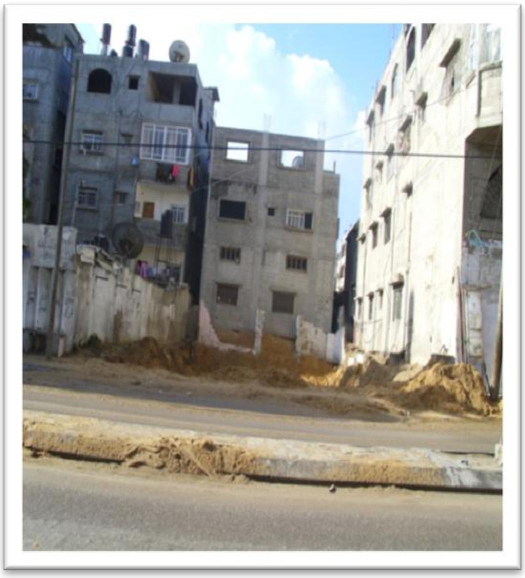
يعتبر نظام الإيجار طويل الأمد(99 سنة) من أساليب حيازة أراضي البناء المتبعة في إنجلترا، وكذلك كثير من شركات الإسكان العامة في كثير من دول العالم وقد تكون إحدى الطرق الممكنة لخفض تكاليف وإيجارات المساكن وكذلك أسعارها وبالذات بالنسبة لأراضي الدولة. (حنا، 1988م: 71)

5-مراحل تطور مشاريع الإسكان الإسرائيلية:

أ- **المرحلة الأولى:** وتمثلت في أن الجهات الإسرائيلية قامت بتخطيط المشاريع وتصميم المباني وتنفيذها ثم توزيعها على المنتفعين، وتمثل ذلك في كل من مشاريع الشيخ رضوان بغزة والأمل بخانيونس والبرازيل في رفح، ومن أجل الترويج لهذه المشاريع بدأت إسرائيل ببناء وحدات سكنية صغيرة من الحجر والخرسانة على قطعة أرض محددة تتلاءم نسبياً وخصوصية السكان حيث شابهت النمط السائد في المخيمات، ولكن بصورة منظمة ومخططة إذ كانت المشاريع تتميز بالشوارع الواسعة والمُعبدة إضافة إلى الخدمات والمرافق العامة كالمدارس والمراكز الصحية والأسواق، لقد تم تخطيط تلك المشاريع من قبل مخططين إسرائيليين واضعين نصب أعينهم استغلال التخطيط العمراني والتشريعات كأحد الأدوات الهامة في تحقيق أهداف الاحتلال في إحكام السيطرة على السكان، ووجهت الاعتمادات المالية لدعمها. (محسن، 2002م: 104) رغم أن تلك المشاريع قد تم بناؤها في بادئ الأمر على نفقة الاحتلال الإسرائيلي إلّا أن المستفيدين من تلك المشاريع قد دفع كلٌ منهم مبلغاً بالليرة الاسرائيلية آنذاك يعادل حوالي3800 ديناراً أردنياً مقابل الوحدة السكنية وهو مبلغ كبير مقارنة بأسعار الأراضي السائدة والمتدنية آنذاك. (انظر ملحق 3) لقد كانت الوحدات السكنية مقامة علي قسائم مساحتها تقارب 250م^2 بينما كان الجزء المبنى حوالي 90م^2، وفي بادئ الأمر أحجم السكان عن التعاطي مع تلك المشاريع لأسباب سياسية، على اعتبار أنها تضر بقضيتهم كلاجئين، وبسبب النمو السكاني المتزايد فسرعان ما قام السكان بالتعاطي مع المشروع كقسائم أرض وأزال معظمهم المباني الموجودة وبنوا مبانٍ جديدة متعددة الأدوار.



صورة (4) أحد مباني المرحلة الأولى في مشاريع الإسكان الإسرائيلية في محافظات غزة



صورة (5) إزالة المباني القديمة في مشاريع الإسكان الإسرائيلية – المرحلة الأولى

ب- المرحلة الثانية

في المرحلة الثانية نهجت إسرائيل سياسة إسكانية جديدة نتجت عن تقييم واضح للمرحلة الأولى واتبعت خطة " اعتمد علي نفسك في البناء"، حيث تم تخطيط المواقع والخدمات وفق النظام الشبكي وإقامة البنية التحتية لها ومن ثم توزيعها كقطع أراضٍ على المنتفعين ضمن الشروط المنصوص عليها بحيث حصل المنتفع على قسيمة مساحتها125م^2 وفي حالات كثيرة كان البناء يتم على أكثر من قسيمة سكنية بسبب طبيعة الأسر الممتدة المقيمة في منزل واحد في المخيمات ،وبذلك فالمساحة التي خصصت لمنتفع واحد أعطيت لاثنين واستفادت أيضاً من توفير تكاليف إقامة البناء مقابل تعويض مالي محدود يقدم للمنتفع بعد هدم منزله بالمخيم. (انظر ملحق 5)

من مشاريع تلك المرحلة مشروع الشيخ رضوان 2 وتل السلطان في رفح والقسيمة (13) بحي الرمال بغزة ومشروع إسكان بيت لاهيا، وقد خُصص الأخير لتوطين قسم من لاجئي معسكر جباليا وبلغت المساحة الإجمالية للمشروع حوالي450 دونماً حيث أقيم على مرحلتين، مرحلة البناء الأولى بدأت عام1977م ببناء حوالي600 وحدة سكنية على مساحة قدرت بحوالي 200 دونماً استوعبت5000 لاجئ والمرحلة الثانية عام 1984م وتضم حوالي700 وحدة سكنية على مساحة250 دونماً (القدس المفتوحة، 2007م: 188).

ت- المرحلة الثالثة:

في هذه المرحلة وتبعاً لتقييم المرحلة الثانية أيضاً أخذ البناء نمطاً جديداً وهو الامتداد الرأسي وقامت الجهات المختصة بالإشراف على عمليات التخطيط والتصميم والتنفيذ مع الاعتماد على المشاركة المجتمعية من قبل المنتفعين تبعاً للمحددات الآتية:

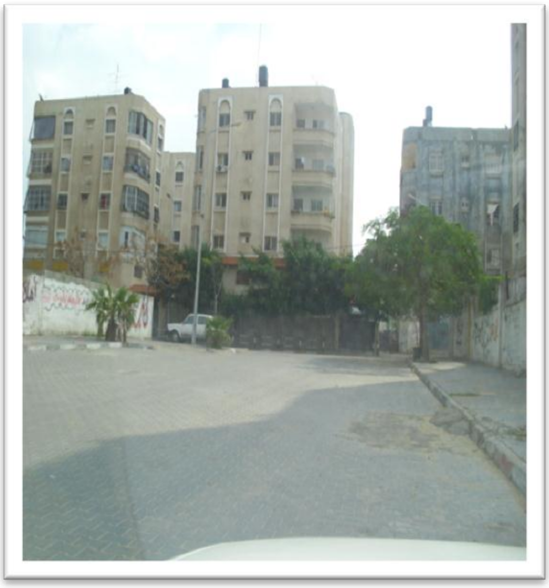
1. قُلصّت المساحة المقدمة للمنتفع إلى حوالي80 م^2 وذلك عن طريق البناء العمودي حيث أُعطيت قطعة أرض تعادل800 م^2 لعشر أُسر منتفعة واشترطت كذلك أن تقوم الأُسر المنتفعة بالتعاقد مع مقاول معتمد من قبل الجهات المختصة لبناء عمارة سكنية مكونة من خمسة أدوار (تشطيب خارجي) وفي كل دور وحدتين سكنيتين منفصلتيين وكل خمس وحدات سكنية شكلت أحد جناحي البناية ومحاطة بسور محدد منفصل عن الجناح الآخر. (انظر ملحق 1-9)
2. ألّا تتجاوز مساحة البناء 40% من مساحة القسيمة، أي أن مساحة الوحدة السكنية تراوحت ما بين135- 145م^2.
3. اعتمدت الجهات المعنية بعض المكاتب الهندسية للتصميم والإشراف على المباني المقامة تبعاً للشروط والمواصفات الإسرائيلية المنصوص عليها وبحيث يتم توحيد الشكل الخارجي لكل مجموعة من المباني المتجاورة.

4. قامت الجهات المختصة بتقديم تعويض مالي عن هدم المنزل تراوح ما بين 6 آلاف إلى 10 آلاف دولار حسب عدد أفراد أسرة المنتفع، في حين كان ثمن الوحدة السكنية تشطيب خارجي قد قدّر بحوالي17 ألف دولار، وهذا يعني أن المنتفع سيدفع مبلغاً يتراوح ما بين 7 إلى 11 ألف دولار مقابل حصوله على وحدة سكنية.
5. سهّلت السلطات الإسرائيلية المختصة على من تنطبق عليه شروط الانتفاع من مشاريع الإسكان وذلك بهدم غرفة واحدة في المنزل في الحالات التي كانت فيها ترفض باقي العائلة التعاطي مع مشاريع الإسكان الإسرائيلية.
6. سمحت الجهات الإسرائيلية المختصة بسلطة الاحتلال وللمرة الأولى عام1991م لرجال أعمال فلسطينيين نازحين بالقدوم للقطاع لاستثمار أموالهم في إقامة مبانٍ سكنية في مشاريع الإسكان التي أقامتها إسرائيل على الأراضي الحكومية مقابل إعطائهم حق الإقامة في محافظات غزة وهي سابقة لم تحدث من قبل.
7. أقامت إسرائيل في الفترة الزمنية القصيرة والتي سبقت توقيع إتفاقية أوسلو والممتدة ما بين الأعوام (1991م–1993م) عدة مشاريع إسكانية على أراضٍ حكومية جميعها أُلحقت بالمشاريع التي أقامتها سابقاً.

لقد كان واضحاً أن أهداف سلطة الاحتلال الاسرائيلي غير المعلنة لهذه المشاريع الاسكانية هي توطين اللاجئين الفلسطينيين في محافظات غزة وإنهاء قضية المخيمات الفلسطينية وإن كانت دائرة الإسكان بسلطة الاحتلال قد أطلقت عليها في الأوراق والمستندات الرسمية مسمى آخر يتوافق مع تلك السياسة وهو "إصلاح وتأهيل اللاجئين" (انظر ملحق 8).



صورة (6) مشروع إسكان عباد الرحمن بمدينة جباليا بمحافظة شمال غزة



صورة (7) مشروع إسكان حي السلام بمدينة بيت لاهيا بمحافظة شمال غزة

خامساً: مشاريع الإسكان العامة بمحافظات غزة في عهد السلطة الفلسطينية (1994م–2006م).

1–الخطة الإسكانية في عهد السلطة الفلسطينية:

لقد شكل البرنامج الإنمائي للاقتصاد الفلسطيني بين الاعوام 1994م–2000م، المحاولة الأولى لوضع خطة استراتيجية إنمائية شاملة من أجل إعادة بناء المجتمع الفلسطيني، قدّرت تكاليفها ب 11.6 بليون دولار. (المركز الفلسطيني، 2006م: 56). وقد أعطت الخطة المقترحة اهتماماً واسعاً لتصحيح التشوهات التي نجمت عن ممارسات سلطة الاحتلال الاسرائيلي، وتطوير البنية التحتية والتوسع في مشاريع الاسكان، غير أن ضعف التمويل والدعم المالي المخصص لذلك وتذبذب الأوضاع السياسية في القطاع وعدم واقعية الافتراضات التي قامت عليها الخطة حال دون تطبيقها بصورة كاملة.

على الرغم من أنّ قطاع الإسكان شهد تطوراً ملحوظاً في السنوات (1991م–1995م) حيث بلغت مساهمة قطاع الإسكان والإنشاءات حوالي 26% من الناتج المحلي الإجمالي، و70% من إجمالي الاستثمار الخاص في عام 1994م، وبلغت مساهمته في التشغيل73 ألف عامل، أي حوالي19%من الأيدي العاملة في عام 1995م. إلاّ أنه من الملاحظ تحمل القطاع الخاص الجزء الأكبر من الحجم الكلي للاستثمارات المالية في مجال السكن والإسكان، والذي لبّى غالباً احتياجات ومتطلبات الشريحة ذات الدخل المرتفع من السكان وهي بالطبع تشكل شريحة ضئيلة من سكان المحافظات في غزة. (المركز الفلسطيني، 2006م:56)

2–قوانين الإسكان في عهد السلطة الفلسطينية:

أ– فرضت الجهات المختصة بالسلطة الفلسطينية على المقاولين العاملين في البناء والمنتفعين بالقسائم السكنية الحكومية والتي استلموها من سلطة الاحتلال الاسرائيلي قبل قدوم السلطة دفع ما يوازي20%من قيمة الوحدات السكنية التي أقاموها على تلك القسائم لصالح وزارة الاسكان، والمقدر قيمة الوحدة آنذاك بحوالي17 ألف دولار(تشطيب خارجي فقط) أو يقوم المقاول المستثمر بتخصيص وتسليم 20% من الوحدات السكنية التي يقيمها على القسائم الممنوحة له لصالح وزارة الاشغال العامة والاسكان وذلك بهدف إسكان الأُسر الفلسطينية التي قدمت مع السلطة الفلسطينية. (وزارة الإسكان، 2010م)

ب–أوقفت السلطة الفلسطينية وبشكل كامل ما كان يُعرف في عهد الاحتلال الاسرائيلي لمحافظات غزة ببرنامج "إصلاح وتأهيل اللاجئين" والخاص بسكان المخيمات والذي اعتبرته السلطة من المشاريع السياسية الهادفة إلى إنهاء وتصفية قضية اللاجئين عن طريق تفريغها من سكانها.

ج- أوقفت السلطة الفلسطينية العمل بقانون نظام الإيجار والاستئجار لمدة 99 عاماً والذي طبقته إسرائيل على الأراضي الحكومية الممنوحة للسكان وبالتالي منح الأراضي الحكومية للسكان بدون ثمن.

3-مشاريع الإسكان العامة في عهد السلطة الفلسطينية (1994-2006م):

جدول (4) مشاريع الإسكان التابعة لوزارة الإسكان الفلسطينية (1994م-2002م)

الرقم	اسم المشروع	نوع الإسكان	الموقع	المحافظة	المساحة بالدونم	الوحدات المقترحة
1	حي الندى	عمارات سكنية	بيت حانون	الشمال	153	1500
2	مدينة الشيخ زايد	عمارات سكنية	بيت لاهيا	الشمال	409	3574
3	حي النزهة	قسائم سكنية	بيت لاهيا	الشمال	139.123	228
4	القرعة الخامسة(1)	قسائم سكنية	جباليا	الشمال	243.419	421
5	القرعة الخامسة(2)	قسائم سكنية	بيت لاهيا	الشمال	206.698	511
6	القرعة الخامسة(3)	قسائم سكنية	جباليا	الشمال	179.135	229
7	القرية البدوية	قسائم سكنية	بيت لاهيا	الشمال	247	700
8	مدينة الزهراء	مختلط	الزهراء	غزة	334.096	2214
9	مدينة العودة	عمارات سكنية	غزة	غزة	141	1750
10	إسكان تل الهوا	عمارات سكنية	غزة	غزة	435.341	2900
11	إسكان الفيروز	عمارات سكنية	غزة	غزة	5	128
12	إسكان الظافر	عمارات سكنية	غزة	غزة	2	80
13	إسكان الصالح	عمارات سكنية	غزة	غزة	1	40
14	إسكان غزة المركزي	عمارات سكنية	غزة	غزة	1	60
15	إسكان مفرق الشهداء	عمارات سكنية	غزة	غزة	6.096	80
16	حي البساتين	قسائم سكنية	غزة	غزة	14.36	125
17	إسكان مخيم ديرالبلح	قسائم سكنية	دير البلح	الوسطي	85	255
18	إسكان الغفري	عمارات سكنية	دير البلح	الوسطي	4.767	80
19	إسكان مفرق القرارة	عمارات سكنية	خانيونس	خانيونس	3.7	120
20	إسكان الفرا والنمساوي	عمارات سكنية	خانيونس	خانيونس	40.666	448
21	إسكان حي الأمل	عمارات سكنية	خانيونس	خانيونس	14	135
22	إسكان حي الأمل	قسائم سكنية	خانيونس	خانيونس	14	109
23	إسكان تل السلطان	عمارات سكنية	رفح	رفح	3	30
24	إسكان تل السلطان	قسائم سكنية	رفح	رفح	25.781	300
25	إسكان تل السلطان ج	قسائم سكنية	رفح	رفح	65	623

(مصدر البيانات: مكحولي وعطياني، 2002م)

كما يظهر في جدول (4) نفذت وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية خلال الفترة الواقعة ما بين الأعوام1994م-2002م العديد من المشاريع الاسكانية استفادت منها حوالي3238 أسرة فلسطينية، كما قامت وزارة الاسكان بتوزيع قسائم من الأراضي السكنية العامة المملوكة للدولة وبأسعار منخفضة لذوي الدخل المحدود من الموظفين حيث بلغت تلك القسائم حوالي(3672) قسيمة سكنية على مساحة تقدر بحوالي1219 دونماً، وقد استفادت منها 5770 أسرة فلسطينية منتفعة في كافة محافظات غزة. (مكحولي وعطياني، 2002م: 132)

لقد تم توزيع معظم الوحدات السكنية على المنتفعين ومعظمهم من رجال الشرطة والمدنيين العاملين في مؤسسات السلطة الفلسطينية،وذلك ضمن اتفاقات تم توقيعها ما بين وزارة الاشغال العامة والإسكان الفلسطينية والمنتفعين بحيث يتم تسديد أثمانها بخصم جزء من الراتب الشهري ضمن نظام الأقساط الشهرية ولفترات زمنية متفاوتة. (رزق، 2010م: 30) ان ما سبق يشير الى ان مشاريع الاسكان العامة التي نفذتها السلطة الفلسطينية وكذلك المجلس الفلسطيني للاسكان خصصت لشريحة الموظفين بالسلطة الفلسطينية وهي من الشريحة ذات الدخل المتوسط ومن امثلة ذلك اسكان تل الهوى أكبر المشاريع في غزة والذي خصص للموظفين بينما لم تستفيد الشريحة السكانية ذات الدخل المتدني من تلك المشاريع وهذا لا يتوافق والمعايير العالمية في اقامة مشاريع الاسكان العامة والتي تخصص للفئات السكانية الفقيرة والتي لا تستطيع تأمين مسكنها من خلال سوق الاسكان الحر وبالتالي فان ذلك يتعارض أيضاً والفرضية القائلة بأن مشاريع الاسكان العامة في المحافظات وجهت للشريحة المجتمع الاكثر فقراً وحاجة.

4-الجهات المنفذة لمشاريع الإسكان في عهد السلطة الفلسطينية:

تعددت الجهات الرسمية التي قامت بتولي مهمة إقامة مشاريع الإسكان العامة متعددة الطوابق في محافظات غزة والتي يمكن حصرها بثلاث جهات رئيسة ممثلة في وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية والتي تضم جمعيات الاسكان التعاونية تليها المجلس الفلسطيني للاسكان ثم وكالة الغوث الدولية (الأونروا).

أ- مشاريع الإسكان الرأسية التابعة لوزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية:

كما يظهر من الجدول(5) فان وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية هي الجهة الرئيسة التي أشرفت وموّلت معظم المشاريع الإسكانية العامة في محافظات غزة وذلك بسبب التمويل المالي الذي منح لها من قبل الجهات الخارجية اضافة الى سيطرتها على الاراضي الحكومية المحدودة التي منحت لها ضمن اتفاقيات اوسلو، وكما يظهر ايضاً من الجدول(5) فان شريحة الموظفين في السلطة الفلسطينية هي المستفيدة بالدرجة الكبرى من مشاريع الوزارة وذلك لقدرتها على الالتزام بنظام تسديد الاقساط المستحقة إضافة الى أفراد الجمعيات التعاونية وهم ايضاً من الموظفين سواءً في القطاع الحكومي أو الخاص .

جدول (5) مشاريع الإسكان العامة حسب الجهة المنفذة والمستفيدة (1994م-2006م)

المسلسل	اسم مشروع الإسكان	المدينة	الجهة المنفذة	الجهه المستفيدة من المشروع
1	الندى	بيت حانون	وزارة الإسكان	موظفو السلطة الفلسطينية
2	الشرطة	بيت حانون	المجلس الفلسطيني	موظفو السلطة الفلسطينية
3	الشيخ زايد	بيت لاهيا	وزارة الإسكان	المهدمة بيوتهم في محافظات غزة
4	السلام	بيت لاهيا	وزارة الاسكان	سكان مخيم جباليا
5	الصفطاوي	جباليا	وزارة الإسكان	سكان مخيم الشاطئ
6	الكرامة	جباليا	المجلس الفلسطيني	موظفو السلطة الفلسطينية
7	الشيخ رضوان	غزة	وزارة الإسكان	سكان مخيم الشاطئ
8	مدينة العودة	غزة	وزارة الإسكان	موظفو السلطة الفلسطينية
9	الفيروز	غزة	وزارة الإسكان	موظفو السلطة الفلسطينية
10	المخابرات	غزة	وزارة الإسكان	موظفو السلطة الفلسطينية
11	تل الهوى	غزة	وزارة الإسكان	جمعيات الاسكان من الموظفين
12	مدينة الزهراء	غزة	وزارة الإسكان	جمعيات الاسكان وموظفو السلطة
13	عين جالوت	الوسطى	المجلس الفلسطيني	موظفو السلطة الفلسطينية
14	الغفري	الوسطى	وزارة الإسكان	موظفو السلطة الفلسطينية
15	مفترق القرارة	خانيونس	وزارة الأشغال	موظفو السلطة الفلسطينية
16	الأمل	خانيونس	وزارة الاسكان	سكان مخيم خانيونس
17	النمساوي	خانيونس	وزارة الاسكان	موظفو السلطة الفلسطينية
18	الفرا	خانيونس	وزارة الإسكان	موظفو السلطة الفلسطينية
19	القلعة	خانيونس	المجلس الفلسطيني	موظفو السلطة الفلسطينية
20	خانيونس	خانيونس	(الأونروا)	من هدم الاحتلال بيوتهم بخانيونس
21	الفخاري	خانيونس	(الأونروا)	من هدم الاحتلال بيوتهم بخانيونس
22	تل السلطان	رفح	(الأونروا)	من هدم الاحتلال بيوتهم في رفح
23	السعودي	رفح	(الأونروا)	من هدم الاحتلال بيوتهم في رفح
24	رفح	رفح	المجلس الفلسطيني	موظفو السلطة الفلسطينية
25	المتضررين	رفح	وزارة الإسكان	من هدم الاحتلال بيوتهم في رفح

(المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية 2010م)



صورة (8) إسكان مدينة العودة بغزة



صورة (9) مشروع إسكان الفيروز بغزة



صورة (10) إسكان المخابرات في غزة



صورة (11) مدينة الشيخ زايد ببيت لاهيا

ب- مشاريع إسكان الجمعيات التعاونية.

تعرف الجمعيات الإسكانية التعاونية بأنها مؤسسات اقتصادية اجتماعية تلعب دوراً مهماً في خدمة الشرائح الاجتماعية والّذين هم من ذوي الدخل المتوسط والمحدود وفي تحقيق التضامن الاجتماعي في تخفيض نفقات المشروع وتخليصهم من الوسطاء، وقد ظهر هذا النوع من التعاونيات الإسكانية بمفهومه الحديث لأول مرة في إنجلترا بعد أن تفاقمت المشكلة السكنية بدرجة كبيرة في أواسط القرن الماضي. (صالحة، 2003م: 279)

إن فاعلية التعاون له الأثر الأكبر في عملية الإنجاز "إن رجلاً لا يمكنه بناء منزل بمفرده ولكن عشرة رجال يمكنهم بناء عشرة منازل بكل سهولة" وبذلك أوجدوا الحلول العلمية للإسكان وكذلك لباقي متطلبات الحياة التي تحتاج مبالغ كبيرة من النقد، وقد ثبت أن السكان الذين يشيدون مساكنهم بأنفسهم

قد قاموا بحل مشكلتهم، لأن الإنسان أعلم باحتياجاته وقدراته وموارده وبالتالي غالباً ما يسهل عليه تحديد الشكل والحجم للمسكن الذي يريده ويحقق مبتغاه (خلوصي، 1991: 23)

إن تراجع نظام جمعيات الإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة وخاصة محافظات غزة في عهد الاحتلال يعود لعوامل عديدة من أهمها بالطبع العوامل الأمنية والسياسية، فنظام الجمعيات غالباً ما يخصص للجماعات التي تقيم مبانٍ عالية ومتعددة الطبقات على قسائم سكنية محددة وقد كانت سلطات الاحتلال الاسرائيلية لا تسمح ببناء الأبراج السكنية العالية وذلك لدواعٍ أمنية إذ كانت تزعم أنه يمكن استخدام المباني العالية في مجال الرصد لمواقع وتحركات جيش الاحتلال الاسرائيلي .



صورة (12) إسكان تل الهوى – غزة



صورة (13) إسكان مدينة الزهراء– غزة

في محافظات غزة قامت الجمعيات الإسكانية بإقامة قرابة 1340 وحدة سكنية في الفترة الزمنية ما بين الاعوام (1997م–1999م) اكتمل منها حوالي40%، بينما أفادت تقارير وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية أن عدد الوحدات التي نفذتها الجمعيات التعاونية بلغت حوالي1590 وحدة سكنية(انظر ملحق 11) ولوحظ في الجمعيات الاسكانية أن الفئات التي استطاعت الاستفادة وأكملت بناء المساكن هي الفئات القادرة نسبياً على وقلت استفادة من هم من ذوي الدخل المنخفض بسبب الالتزامات المالية الكبيرة المطلوبة من المنتفع، كذلك يُسجل لهذه الجمعيات القدرة على تحقيق الرضى والخصوصية لأعضائها من حيث عدم النمطية في مواصفات التشطيبات الداخلية علاوة على تنظيم مجموعات متجانسة من المستفيدين في كل مجموعة من المشتركين.(رزق، 2010م: 32)

يعتبر مشروع إسكان تل الهوى ومشروع إسكان مدينة الزهراء بمحافظة غزة من أبرز مشاريع اسكان الجمعيات التعاونية في محافظة غزة.

لقد تعددت جمعيات الإسكان خاصة من الموظفين والعاملين في المؤسسات العامة والحكومية ومن هذه الجمعيات، جمعية إسكان الجامعة الإسلامية– جامعة الأزهر – المهندسين–الأطباء – التعليم– المحافظة– وزارة المواصلات– العاملين بهيئة الإذاعة والتلفزيون– وزارة الأشغال. (انظر ملحق 11)

ج- مشاريع الإسكان التابعة للمجلس الفلسطيني للإسكان:

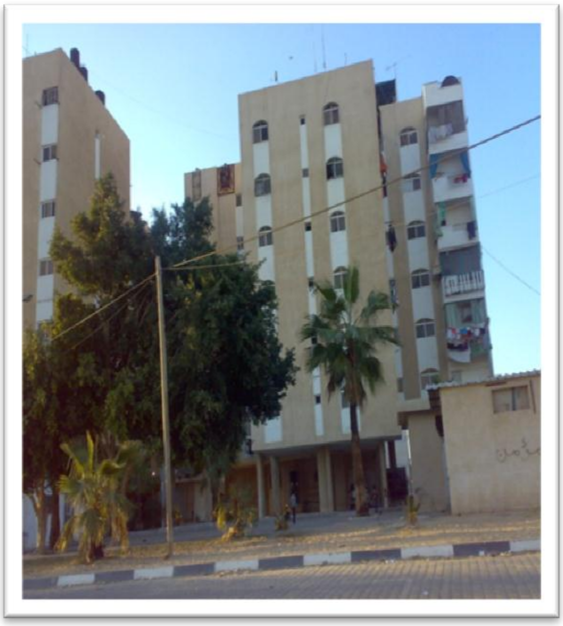
تأسس المجلس الفلسطيني للإسكان سنة1991م في مدينة القدس كمؤسسة غير ربحية، تهدف إلى تطوير قطاع الإسكان العام والمساهمة في حل مشاكل الإسكان في محافظات الوطن والتي تفاقمت نتيجة للوضع الاقتصادي والسياسي والاجتماعي المتردي في الأراضي الفلسطينية وكذلك عودة آلاف الفلسطينيين القادمين مع السلطة الفلسطينية بعد توقيع اتفاقية اوسلو، لقد استطاع المجلس تجنيد أكثر من (168) مليون دولار لحل مشكلة السكن في فلسطين استفادت منها أكثر من سبعة آلاف عائلة فلسطينية في كافة محافظات الوطن . (المركز الفلسطيني، 1997م: 92)

1. شروط الانتفاع من مشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان:

من أهم محددات الانتفاع بالوحدات السكنية التي أقامها المجلس الفلسطيني هو ضمان تسديد ثمن تلك الوحدات بطريقة التقسيط طويل الأمد، فقد تم توزيع هذه الوحدات على فئة ذوي الدخل المحدود بحيث تُسترد كلفة المسكن على فترات زمنية طويلة تصل إلى25 سنة، إلا أن استرداد كلفة تلك الشقق كانت متدنية بما لا يمكّن الجهات المختصة بالمجلس الفلسطيني من إعادة تدوير هذه المشاريع، وقد اعترى عملية توزيع الشقق ضعفٍ ناتج عن عدم ملائمة كلفة المشاريع للفئة المستهدفة، كما أن ضعف الواقع القانوني أثر سلباً على مواصلة البناء، وقد قام المجلس عام2002م ببناء26 وحدة لإسكان ذوي الدخل المحدود بفضل تمويل ميسّر وقد تم توزيعها وفقاً لمعايير صارمة على المستفيدين والتي تتراوح رواتبهم ما بين200 إلى500$ شهرياً حيث يتم تسديد مستحقات أثمان تلك الوحدات السكنية على أقساط شهرية تصل مدتها إلى حوالي20 سنة. (رزق، 2010م: 28).



صورة (14) إسكان الكرامة – جباليا



صورة (15) إسكان القلعة – خانيونس

2.التوزيع الجغرافي لمشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان:

جدول (6) مشاريع إسكان المجلس الفلسطيني بمحافظات غزة (1993م-1996م)

اسم المشروع	الموقع	المساحة بالدونم	عدد الشقق	مساحة الشقة بالمتر المربع	مساحة المباني دونم	نسبة البناء
إسكان الشرطة	بيت حانون	18	256	111.5-99.5	4.04	%22.5
إسكان الكرامة	جباليا	22.13	416	112 - 100	6.24	%28.2
عين جالوت	النصيرات	21.46	320	116.5-102.5	5.05	%23
إسكان القلعة	خانيونس	5.91	96	109-106	1.77	%30
إسكان رفح	رفح	8.76	116	116-90	2.66	%30

(المصدر: المجلس الفلسطيني للإسكان، دائرة التخطيط والبحوث "2004م")

قام المجلس الفلسطيني للإسكان في الفترة ما بين الأعوام (1993م-1996م) ببناء1204 وحدة سكنية في كافة المحافظات باستثناء محافظة غزة حيث استفاد من تلك المشروعات حوالي8386 مواطن فلسطيني، ومن أهم الملاحظات التي يمكن قراءتها من مشاريع الاسكان التابعة اللمجلس الفلسطيني للاسكان:

أ- إن محافظة غزة لم تحظ بمشاريع المجلس الفلسطيني للاسكان وذلك لتركز المشاريع التابعة لوزارة الاسكان فيها.

ب-إن مشاريع المجلس في كل من محافظة الوسطى وخانيونس أُقيمت على أراضٍ زراعية تم شراؤها من المواطنين بسبب وقوع معظم الأراضي الحكومية ضمن السيطرة الإسرائيلية آنذاك.

ج- إن أكثر من نصف الوحدات السكنية العامة التي أنشاها المجلس تقع في محافظة الشمال بحكم الكثافة السكانية العالية ووجود أراضٍ حكومية فيها.

د- معظم الوحدات السكنية كان المستفيدون منها هم من الموظفين والأفراد المنتسبين للأجهزة الأمنية الفلسطينية إذ كانت رواتبهم تشكل ضمانة لتسديد الأقساط الشهرية الخاصة بثمن الوحدات السكنية التي استفادوا منها.

على الرغم من أن وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية وكذلك والمجلس الفلسطيني للإسكان نفذا حوالي88%من مجمل الوحدات السكنية العامة التي اقيمت في كافة محافظات غزة الاّ ان الدراسات تشير انهما لم توفرا أكثر من 2% من المساكن الاجمالية التي أقيمت في كافة محافظات غزة، وهذا يؤشر وبشكلٍ واضح أن الدور الحكومي في مجال الاسكان العام لم يكن مركزياً ورئيساً وذلك مقارنة بالقطاعات الاخرى خاصة القطاع الخاص الاستثماري والذي إحتل مركز الصدارة في مجمل عمليات الاسكان والبناء والتشييد التي تم تنفيذها بين الاعوام (1993م-2003).

(مركز الميزان، 2004م: 10)

سادساً: مشاريع إسكان الوكالة الدولية – الأونروا(2000– 2006م)

1– إسرائيل وسياسة تدمير المنازل الفلسطينية:

تشير إحصاءات "الأونروا" إلى أن عدد المباني التي دمرتها سلطة الاحتلال الإسرائيلي كلياً منذ بداية الانتفاضة وحتى نهاية مايو/2005م، بلغ2521 منزلاً (بناية) بواقع 3396 وحدة سكنية موزعة على مناطق المحافظات، وكان يقطنها 4337 عائلة من اللاجئين. منها 3633 عائلة بحاجة إلى مساعدة في إعادة السكن .(UNRWA-GAZA FIELD)

جدول (7) المنازل المدمرة وعدد العائلات المتضررة (2000م– 2005م)

المحافظة	عدد الوحدات السكنية	عدد العائلات المتأثرة	عدد الأفراد المتأثرون
رفح	2099	2236	12406
خانيونس	728	790	4408
الوسطى	261	276	1572
الشمال	308	331	1815
المجموع	**3396**	**3933**	**20201**

المصدر: (UNRWA-GAZA FIELD ،2006)

ومن واقع بيانات الجدول (7) يتضح أن محافظة رفح كان لها النصيب الأكبر من نسبة الوحدات المدمرة وكذلك العائلات والأفراد الذين شُرّدوا إذ بلغت نسبتهم حوالي61% من إجمالي الأفراد الذين شردوا من كافة محافظات غزة.

لقد بدأت الأونروا في بادئ الأمر إعادة بناء وترميم المساكن والمباني التي هدمتها سلطات الاحتلال في محافظات غزة في المواقع السكنية نفسها ولكن بشرط أن تكون غير معرضة لخطر التدمير اوالتجريف مرة أخرى من قبل جيش الاحتلال الاسرائيلي وبعيدة نسبياً عمّا يُعرف بالخط الأخضر وبناءً على تقييم الجهات المختصة بالوكالة، وإلّا فعلى المتضرر انتظار وحدة سكنية ضمن مشاريع إسكانية في مواقع أخرى محددة .

2– السلطة الفلسطينية ومشاريع إعادة الإسكان التابعة للأونروا.

إن الهدف الأساس والمحدد لمشاريع إعادة الاسكان الطارئة التي نفذتها وكالة الغوث الدولية هو توفير سكن بديل لأُسر اللاجئين والمتضررين خاصة في محافظتي رفح وخانيونس، وكانت المهمة الأولى بناء أكثر من 1500 وحدة سكنية لإعادة إسكان أكثر من1600 أسرة متضررة، وقد وفرت سلطة الأراضي الفلسطينية الأرض السكنية اللازمة لذلك، بحيث تم التنسيق بين الوكالة الدولية (الأونروا) والسلطة الفلسطينية بشأن مسألة إعادة إسكان المتضررين والّذين فقدوا منازلهم بسبب الاعمال العدائية خلال الفترة مابين الاعوام (2000م–2005م).

(UNRWA-GAZA FIELD ،2006م)

أفادت التقارير الرسمية أن السلطة الفلسطينية قد خصصت لوكالة غوث وتشغيل اللاجئين بغزة ما مساحته 2214.7 دونماً من الاراضي السكنية معظمها تم تخصيصها في جنوب محافظات غزة وذلك بهدف إقامة مشاريع إعادة إسكان لصالح المتضررين من محافظات غزة إضافة إلى حوالي1200 دونماً لمشاريع إسكانية أخرى تتركز معظمها في أراضي المحررات في محافظتي خانيونس ورفح .(www.milad.ps/arb/news)

لقد قامت وكالة الغوث الدولية بإنشاء أربعة مشاريع إسكانية في محافظات غزة وذلك بعد اندلاع انتفاضة الشعب الفلسطيني الثانية لعام2000 م، وتلك المشاريع تقع في محافظات خانيونس ورفح، ففي محافظة خانيونس تم اقامة كل من مشروع إسكان الفخاري إلى الشرق من المحافظة وكذلك مشروع إسكان خانيونس غرب حي الأمل، أما في محافظة رفح فتم إنشاء ما يُعرف بمشروع إسكان بدر في منطقة تل السلطان والمشروع الرابع والمعروف بالإسكان السعودي والواقع في محافظة رفح إلى الشمال الغربي من إسكان بدر، ومن الجدير ذكره أن كل من المشروع السعودي بمحافظة رفح ومشروع اسكان خانيونس والمعروف بالحي الاماراتي لم يتم استكمالهما بعد وذلك بسبب الحصار الإسرائيلي المشدد المفروض على محافظات غزة منذ نهاية عام 2005م. (UNRWA-GAZA FIELD ،2006م)

3- مشروع إسكان الفخاري:

يقع مشروع اسكان الفخاري في الجهة الجنوبية الشرقية من محافظة خانيونس إذ يحده من جهة الشمال الشرقي المستشفي الأوروبي، وتبلغ مساحته حوالي69800 م^2 حيث أُقيم على أرض وفرتها سلطة الأراضي الفلسطينية لوكالة الغوث الدولية (الأونروا)، وقد تم تنفيذه على أربع مراحل متتالية وبتمويل من جهات دولية مانحة ومن أهم تلك الجهات التي ساهمت في الدعم المالي لتمويل ذلك المشروع كل من البنك الإسلامي للتنمية وكذلك الولايات المتحدة الأمريكية واليابان إضافة إلى النرويج.

لقد استفاد بشكل مباشر من مشروع اسكان خانيونس حوالي362 عائلة، ضمت حوالي1950 فرداً، هؤلاء حصلوا على منازل جديدة بدلاً من منازلهم التي دمرتها قوات الاحتلال الإسرائيلي اثناء العمليات العدائية في كافة المحافظات خاصة الجنوبية منها، أما الفائدة غير المباشرة للمشروع المذكور، فتمثلت في توليد عدد كبير من فرص العمل المختلفة والتي توفرت للفنيين والمهندسين العاملين في مجال التصميم والاشراف و للعمال الفلسطينيين الذين يعملون في مجال البناء وفي المصانع التي تُنتج أدوات البناء المختلفة، في الوقت الذي تتصاعد فيه نسبة البطالة في محافظات غزة كنتيجة للأزمات الحالية وخاصة الحصار الاقتصادي والسياسي الخانق و المفروض على المحافظات من قبل سلطة الاحتلال الاسرائيلي منذ عام2005م . (UNRWA-GAZA FIELD ،2006م)




صورة (16) مشروع إسكان الفخاري

المصدر: (UNRWA-GAZA FIELD، 2006م)

إن بناء حوالي322 وحدة سكنية إضافة إلى انشاء وعمل البنية التحتية للمشروع وفرت تقريباً حوالي150ألف يوم عمل للعمال الذين عملوا بالمشروع وذلك علي مدار مدة اقامة المشروع، ووفر كذلك فرص عمل للخريجين من المعماريين والمهندسين والذين اكتسبوا مهارات عديدة أثناء عملهم بالمشروع. (GAZA FIELD UNRWA، 2006م)

جدول (8): مراحل إنجاز الوحدات السكنية في مشروع خانيونس (الفخاري)2005م

المرحلة	عدد الوحدات السكنية	عدد البنايات	تاريخ الانتهاء من البناء
الأولى والثانية	120	89	83 منزل بتاريخ 2003/9/15م 37 منزل بتاريخ 2004/1/25م
الثالثة	86	60	2004/5/9م
الرابعة	116	75	نهاية 2005م
المجموع	**322**	**224**	

المصدر: (UNRWA-GAZA FIELD، 2006م)

4- مشروع إسكان تل السلطان (بدر)- رفح

يقع المشروع في الجهة الجنوبية الغربية من مدينة رفح ويحده من الشمال الغربي مسجد سعد ابن أبي وقاص ومن جهة الشمال الشرقي ملعب الفرقان، وتبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي88 دونماً ويشمل المشروع الاسكاني على مرافق خدمية أهمها مدرسة أساسية ومركز صحي ومسجد وروضة، وقد تم أنجاز المشروع على خمس مراحل مختلفة، وخصص لسكان مخيم رفح والذين هدمت سلطات الاحتلال الاسرائيلي منازلهم أثناء انتفاضة الاقصي وذلك ما بين الاعوام 2000م-2005م. (GAZA FIELD UNRWA، 2006م)

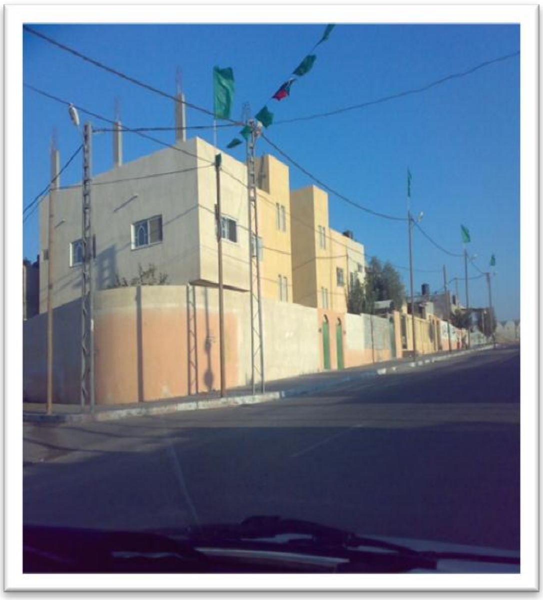
جدول (9): مراحل إنجاز الوحدات السكنية في مشروع بدر في محافظة رفح (2005م)

المرحلة	عدد الوحدات السكنية	عدد البنايات	تاريخ الانتهاء من البناء
الأولى	64	64	2002/07/25م
الثانية	33	33	2002/09/04م
الثالثة	103	69	2004/08/15م
الرابعة	122	80	2004/12/31م
الخامسة	109	72	2005/06/12م
المجموع	**431**	**318**	

(المصدر: UNRWA-GAZA FIELD، 2006م)

استفاد بشكل مباشر من مشروع اسكان بدر 431 عائلة، ضمت حوالي2552 فرداً، هؤلاء حصلوا على منازل جديدة بدلاً من منازلهم التي دمرتها قوات الاحتلال الإسرائيلي.إن بناء431 وحدة سكنية جديدة ، وفّر فرص عمل جديدة للخريجين من المعماريين والمهندسين الذين تلقوا تريب في هذا المشروع واكتسبوا خبرات ومهارات عديدة.



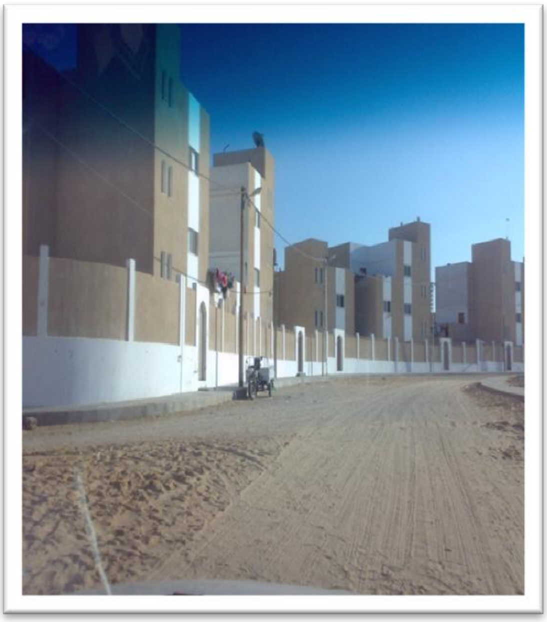


صورة (17) مشروع إسكان بدر (محافظة رفح).

5- مشاريع إعادة إسكان تحت التنفيذ:

تقوم وكالة الغوث الدولية (الأونروا) بالشروع في إقامة مشاريع إسكانية في كل من محافظتي خانيونس ورفح على جزء من أراضي المحررات والتي منحتها لها السلطة الفلسطينية بهدف توفير السكن للعائلات التي هُدمت منازلها بسبب الاعمال العدائية الاسرائيلية، إلا أن الحصار الإسرائيلي الخانق على محافظات غزة ومنع مواد البناء من دخول القطاع حال دون إتمام تلك المشاريع الكبيرة.

أ- مشروع إسكان خانيونس (الحي الاماراتي)

صورة (18) مشروع إسكان خانيونس (الحي الإماراتي)

يقع المشروع إلى الغرب مباشرة من مشروع حي الأمل حيث أُقيم على أرض حكومية كانت تشكل جزءاً من المحررات التابعة لمحافظة خانيونس، وتبلغ المساحة الإجمالية للمشروع 409.2 دونماً ويقدر العدد الكلي للوحدات السكنية بحوالي784 وحدة ، ويتوفر في المشروع مرافق خدمية متنوعة منها مدرستان ومركز صحي ونادي رياضي ومنتزهات محدودة المساحة موزعة بين التجمعات السكنية. وحتى تاريخ إعداد هذا البحث قامت الأونروا بتسليم 250 وحدة سكنية لمستحقيها (GAZA FIELD UNRWA، 2006م)

ب- مشروع الإسكان السعودي – رفح




صورة (19) مشروع الإسكان السعودي برفح (تحت التنفيذ)

يقع المشروع في الجهة الشمالية الغربية من مشروع إسكان بدر وعلى جزء من الأراضي الحكومية التابعة للمحررات، وتبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي332.6 دونماً والطاقة الاستيعابية حوالي552 وحدة سكنية متباينة المساحة طبقاً لعدد أفراد الأسرة المنتفعة، ويتوفر في المشروع مجموعة من المرافق الخدمية والتي تشمل مركزاً صحياً ومدارس أساسية ورياض أطفال ومركزاً ثقافياً ومسجداً ونادياً رياضياً بالإضافة إلى مسطحات خضراء.
(GAZA FIELD UNRWA، 2006م)

لقد تميزت مشاريع إعادة الإسكان التابعة للأونروا عن باقي مشاريع الإسكان التي نفذتها وزارة الانشغال العامة والإسكان الفلسطينية وكذلك المجلس الفلسطيني للإسكان، بأنها وجّهت لإعادة إسكان من شردتهم آلة الحرب الإسرائيلية خلال انتفاضة الأقصي والتي بدأت في شهر أيلول سبتمبر من عام2000م، فهي تعتبر بمثابة مشاريع إعادة إسكان للمتضررين وبالتالي فهي تتوافق والمعايير العالمية في تحقيق السكن الاجتماعي للفئات السكانية التي لا تستطيع توفير مسكنها من خلال سوق الاسكان المحلي وتعزز الفرضية الاولى القائلة بان مشاريع الاسكان العامة وجهت لشرائح المجتمع الاكثر حاجة وفقراً، كذلك هدفت تلك المشاريع إلى إقامة حوالي 3396 وحدة سكنية لإيواء العدد نفسه من الأسر المتضررة [www.pchrgaza.org/portal]، إلا أن الإغلاق والحصار الاقتصادي لمحافظات غزة ومنع دخول مواد البناء والإنشاءات منذ عام 2005م حال دون ذلك فلم يتم حتى إعداد هذه الدراسة سوى تنفيذ حوالي23% من الوحدات المقررة في مشاريع إعادة الإسكان التي تنفذها الأونروا، علماً بأن الأونروا بدأت حالياً بالشروع في تنفيذ المراحل الأولى من تلك المشاريع بعد أن سمحت سلطة الاحتلال الإسرائيلية بإدخال مواد البناء لصالح الاونروا حيث تم تسليم حوالي250 وحدة سكنية لمستحقيها في المشروع الإسكاني بخانيونس الواقع إلى الغرب من مخيم خانيونس في أراضي المحررات.

سابعاً: مشاريع إسكان المؤسسات الخيرية في محافظات غزة :

للمؤسسات الخيرية الاجتماعية غير الحكومية دور هام ومميز في سياق السعي نحو المساهمة في إقامة مشاريع إسكان لتوفير سكن ملائم لمئات العائلات التي فقدت منازلها خلال الاجتياحات المتكررة لمحافظات غزة، وقد ساهمت تلك الجمعيات الخيرية في مجال عملية الإسكان بطرق عديدة ومختلفة منها:

1. المساهمة مالياً في ترميم وحدات سكنية تضررت بفعل العمليات العسكرية الإسرائيلية في المحافظات .
2. المساعدة في إقامة وحدات سكنية كاملة في المواقع التي تعرضت للتدمير والتجريف خاصة في محافظات رفح وخانيونس.
3. المساهمة في إقامة أحياء سكنية في مشاريع الإسكان العامة والتي أقيمت في محافظات غزة.

مشروع إسكان البحرين (2004م):

يقع مشروع إسكان البحرين في منطقة الشوكة، بالقرب من معبر العودة شرق مدينة رفح، على مساحة من الأرض بلغت 20 دونماً. وقامت بالإشراف على المشروع جمعية دار الكتاب والسنة، وذلك بتمويل من جمعية التربية الإسلامية في مملكة البحرين، قُدرت تكلفة المشروع بمليون ومائتي ألف دولار بما فيها ثمن الأرض المقام عليها المشروع، بلغ عدد الوحدات السكنية 62 وحدة، أما مساحة المبنى فبلغت حوالي77م^2 لكل وحدة على مساحة من الأرض بلغت حوالي135م^2، مما يعني أنه توجد مساحة تبلغ حوالي58م^2 محيطة بالمبنى، ومن الجدير بالذكر أن كل وحدة سكنية مكونة من طابق أرضي مسقوف بمادة الباطون المسلح، ويتكون من غرفتين وصالة ومطبخ وحمام. كما أن كل وحدة مشطبة تشطيباً كاملاً وجاهزة للسكن.

تم تقسيم الوحدات السكنية على أربع تجمعات أو بلوكات يفصل بينها شوارع بعرض8 أمتار، ويشار إلى أن التصميم الخاص بمباني المشروع اعتمد على تخطيط وزارة الحكم المحلي، وقد تم تجهيز مساحتين خضراوتين في المنطقة كما أنه من المقرر أن يتم بناء روضة أطفال لخدمة أهالي المنطقة، فضلاً عن ذلك يوجد مسجد بالقرب من المنطقة. (المركز الفلسطيني، 2006م: 66)

من واقع متابعة مشاريع الاسكان العامة في محافظات غزة ومنذ عهد الانتداب البريطاني وحتى قدوم السلطة الفلسطينية عام 1994م نستنتج الآتي :

5- مشاريع فترة الانتداب البريطاني كانت مقصورة على مدينة غزة واستزفت مساحات واسعة من الارض قدرت بحوالي3200 دونم فهي لم تراعي الخصائص البيئية والاجتماعية للسكان .

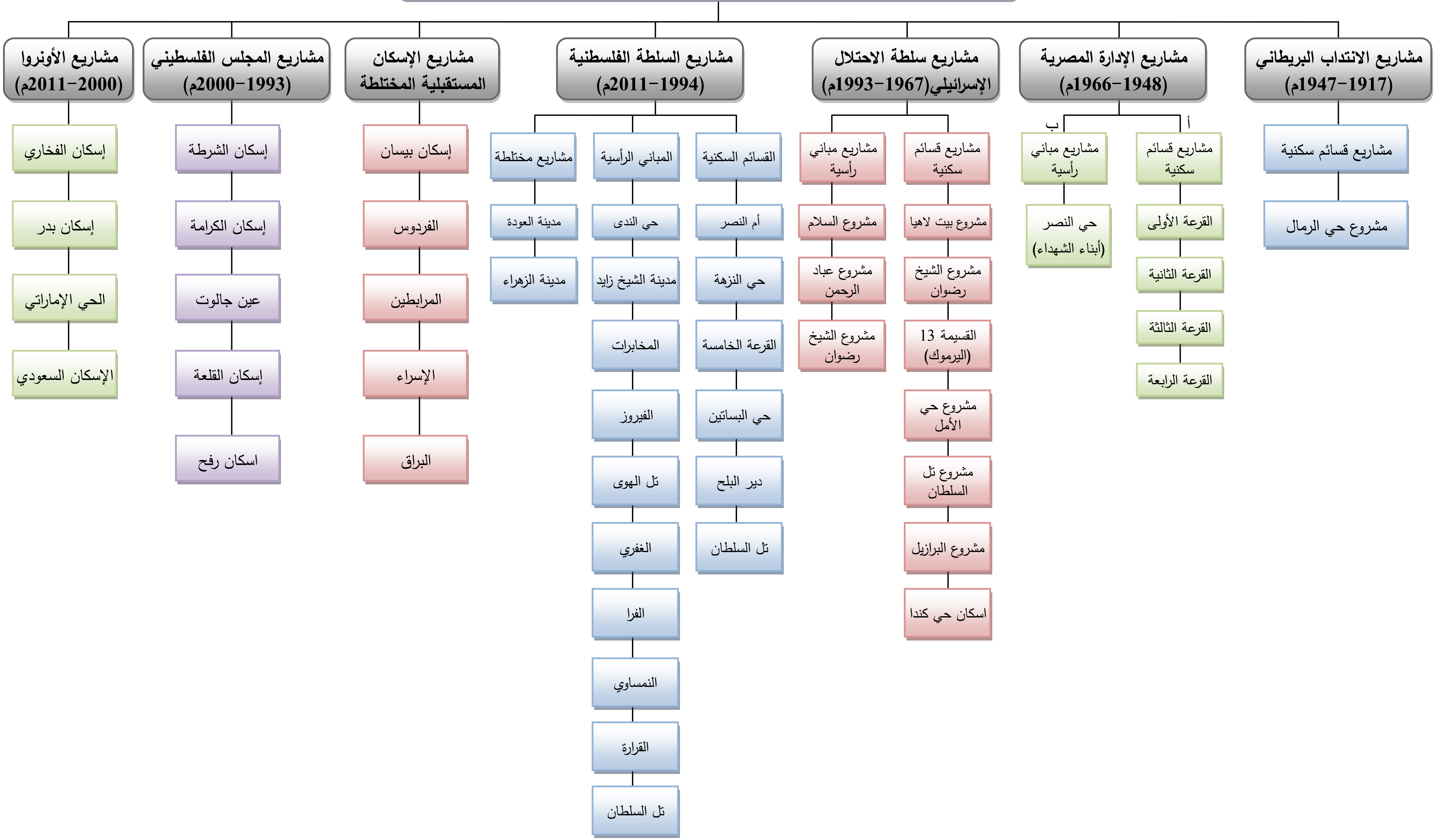
6- مشاريع سلطة الاحتلال الاسرائيلي ارتبطت باهداف سياسية وأمنية واضحة واقتصرت على سكان اكبر المخيمات في محافظات غزة وتوزعت ما بين مشاريع قسائم سكنية شكلت الجزء الاكبر من مساحة المشاريع بحيث أهدرت الأرض ولم تراعي ندرتها ومحدوديتها واصبحت تلك المشاريع الآن تمثل مناطق تفتقر لمقومات السكن الصحي وبيئتها الخارجية تعاني من نقص واضح خاصة من حيث التهوية والاضاءة وتراجع الخصوصية للأفراد وما يصاحب ذلك من تدهور في العلاقات الاجتماعية ومن امثلة ذلك مشروع الشيخ رضوان، أما مشاريع البناء الرأسي والتي اقامتها اسرائيل قبيل توقيع اتفاقية اوسلو فكانت أقل استنزافاً للأرض وبيئتها الخارجية والداخلية ملائمة الى حدٍ كبير وان كانت تلك المشاريع محدودة العدد .

7- مشاريع السلطة الفلسطينية اعتمدت على البناء متعدد الطبقات اضافة الى مشاريع القسائم والمشاريع المختلطة متجاهلة أيضاً ندرة الأراضي العامة وقد وجهت تلك المشاريع في معظمها لفئات محددة من السكان وهم العائدين والافراد المنتسبين للاجهزة العسكرية والمدنية متجاهلة

الواقع الاجتماعي لشرائح المجتمع الأخرى خاصة سكان المخيمات،كذلك ونظراً لضعف الموارد المالية لدى السلطة الفلسطينية فقد اعتمدت على مقاولين مستثمرين قاموا بالبناء على الاراضي الحكومية مقابل نسبة من الوحدات السكنية خصصت لوزارة الاسكان وقد أدى ذلك الى دخول مشاريع الاسكان العامة ضمن اطار الاستثمار الخاص وارتفاع اسعار الوحدات السكنية بصورة لا تتناسب والواقع الاقتصادي للسكان في المحافظات، اما مشاريع المجلس الفلسطيني فلم تختلف كثيراً عن مشاريع الوزارة فقد وجهت لشريحة الموظفين والبيع بنظام الاقساط الشهرية وتجاهلت شرائح المجتمع الاخرى محدودة الدخل والتي لا تتناسب ظروفها الاقتصادية ومعايير المجلس الفلسطيني للاسسكان ، أما التعاونيات الاسكانية فقد كانت من فئة الموظفين القادرين على تسديد ثمن الارض للحكومة وتمويل عملية البناء وتمثل ذلك في كل من مشروع تل الهوى ومدينة الزهراء بمحافظة غزة .

8- مشاريع الوكالة الدولية(الأونروا)استهدفت بشكلٍ أساسي العائلات المتضررة في محافظات رفح وخانيونس ويمكن القول بانها قد توافقت مع الواقع الاجتماعي والاقتصادي للسكان المستهدفين وان كانت تلك المشاريع لم تراعي الخصائص البيئية سواءً الداخلية منها حيث عدد ومساحات الغرف محدودة وتفتقر الى الشرفات المطلة على الخارج أو البيئة الخارجية وندرة الأرض فقد تراوح ارتفاعها ما بين طابق الى ثلاث اضافة الى تقارب الوحدات السكنية في المشاريع .

شكل (15) مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة



خلاصة الفصل الثاني

لقد تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل مجموعة من المحددات الخاصة بالتطور التاريخي لمشاريع الاسكان العامة والتي يمكن أن نجملها في الآتي:

1. لقد تم استعراض الواقع الجغرافي لمحافظات غزة إذ تم الوقوف على بعض ملامحها الطبيعية الخاصة بالموقع والموضع والسطح والمناخ.
2. من خلال الفصل تمت مناقشة الحالة السياسية والتقسيمات الادارية للقطاع وذلك عبر الفترات الزمنية الماضية والتي تمثلت في فترة الانتداب البريطاني على فلسطين وزمن الادارة المصرية وكذلك فترة الاحتلال الاسرائيلي للقطاع مروراً بالواقع التاريخي لوكالة الغوث الدولية على الحالة العمرانية والسياسية للمحافظات خاصة المخيمات الفلسطينية ومنتهياً بعهد السلطة الفلسطينية بعد توقيع اتفاقية اوسلو.
3. تمت متابعة التطور العمراني ومشاريع الاسكان العامة زمن الانتداب البريطاني علي فلسطين واهم انعكاساتها المختلفة، اضافة الي التطور التاريخي لمشاريع الاسكان العامة في عهد الادارة المصرية واهم المعايير التي ارتبطت بتوزيع القسائم والوحدات السكنية في تلك الفترة الزمنية.
4. دراسة وتحليل المشاريع الاسكانية العامة والتي تم تنفيذها زمن الاحتلال الاسرائيلي للمحافظات والاهداف السياسية التي صاحبت اقامة تلك المشاريع بالاضافة الى المعايير التي وضعتها سلطات الاحتلال للانتفاع بها من قبل سكان المخيمات ،كذلك المراحل المختلفة التي مرت بها مشاريع الاسكان العامة في تلك الفترة.
5. الوقوف على دورالسلطة الفلسطينية ممثلة بوزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية في مجال الاسكان العام واهم الاسس والمبادئ التي ارتكزت عليها عند تنفيذ مشاريع الاسكان العامة سواءً كانت قسائم سكنية منفصلة او مباني متعددة الطبقات وكذلك التوزيع الجغرافي لتلك المشاريع في محافظات غزة وواقع التعاونيات الاسكانية في المساهمة بتنفيذ مشاريع الاسكان وقد تم استعراض الخطط المرتبطة بذلك اضافة الى الصعوبات والتحديات التي واجهت السلطة الفلسطينية في هذا المجال.
6. من ضمن الجهات المنفذة لمشاريع الاسكان العامة تم استعراض انجازات المجلس الفلسطيني للاسكان وابرز المشاريع التي قام بتنفيذها في محافظات غزة واهم الشروط المرتبطة بالاستفادة من الوحدات السكنية التابعة للمجلس.
7. من خلال دراسة تطور مشاريع الاسكان العامة تم ابراز دور(الأونروا) في مجال الاسكان خاصة المشاريع الطارئة التي نفذتها في محافظات خانيونس ورفح والتي استهدفت الفئة التي فقدت منازلها بسبب الاعمال العدائية للاحتلال الاسرائيلي خلال انتفاضة الشعب الفلسطيني.

الفصل الثالث

(72– 106)

التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة في عهد السلطة الفلسطينية

- تمهيد
- أولاً: مشاريع الإسكان في محافظات غزة.
- ثانياً: مشاريع إسكان محافظة الشمال.
- ثالثاً: مشاريع إسكان محافظة غزة.
- رابعاً: مشاريع إسكان محافظة الوسطى.
- خامساً: مشاريع إسكان محافظة خانيونس.
- سادساً: مشاريع إسكان محافظة رفح.
- سابعاً: مشاريع الإسكان المستقبلية في محافظات غزة.
- خلاصة الفصل .

تمهيد :

غالباً ما يرتبط التوزيع المتجانس للسكان بتحقيق الاهداف الاجتماعية والبيئية والاقتصادية المرجوة فهو أحد التوجهات الوطنية التي تسعى لها الحكومات والجهات المسئولة ، ومن هنا فان مشاريع الاسكان العامة تعتبر من المحددات الرئيسة والهامة التي تؤدي الي إعادة تغيير الخارطة السكانية والعمرانية وتوجيه السكان الى المناطق المختلفة بما يضمن تحقيق تنمية الاقاليم والاستغلال الأمثل للموارد البشرية والطبيعية المتاحة وتحقيق رفاهية المجتمع .

في محافظات غزة تعددت مشاريع الاسكان العامة بتعدد الجهات المنفذة والمشرفة عليها وكذلك تباينت ايضاً تلك المشاريع في الحجم والوحدات السكنية المقامة فيها تبعاً لعوامل مختلفة منها حجم السكان والّذي يختلف من محافظة الى أخرى وكذلك مدي توافر الأراضي الحكومية المتاحة للسكن كاحد المحددات الهامة إذ أن المشاريع المستقبلية المنوي اقامتها في المحافظات ارتبطت بذلك وبصورة مباشرة إضافة الى العوامل السياسية المصاحبة وخاصة الاحتياجات السكنية التي نتجت عن عمليات التدمير والتجريف الواسعة والتي قامت بها سلطات الاحتلال الاسرائيلي وخاصة في محافظات خانيونس ورفح.

أولاً: مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة:

1- مشاريع المباني متعددة الطبقات في محافظات غزة:

في الفترة الممتدة ما بين الأعوام (1994م-2006م) تم إنشاء حوالي10123 وحدة سكنية في جميع محافظات غزة ضمن25 مشروعاً إسكانياً وُزعت على المحافظات الخمس، حيث تم إعتماد وتنفيذ نظام البناء الرأسي متعدد الطبقات بأشكاله المختلفة .

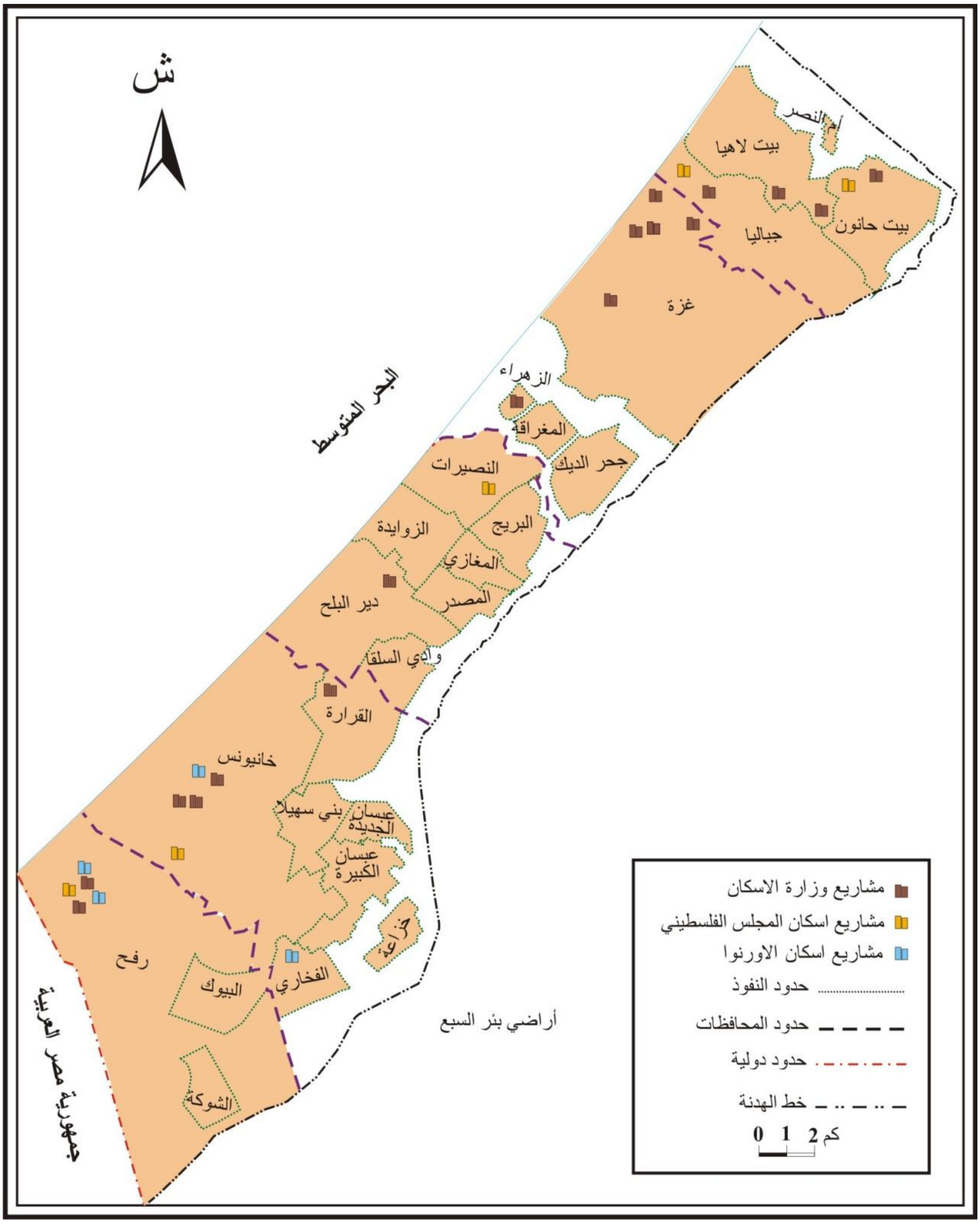
لقد قامت بالبناء والاشراف على تلك المشاريع الاسكانية ثلاث جهات رسمية غير ربحية وهي وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية والمجلس الفلسطيني للإسكان، بالإضافة إلى وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين الدولية (الأونروا).

(أ) وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية:

إذ إحتلت المرتبة الأولى على مستوى المحافظات، حيث كان لها الدور الأكبر في التنفيذ والإشراف على16مشروعاً إسكانياً مثلت ما نسبته حوالي64% من مجمل المشاريع الإسكانية في المحافظات الخمس.

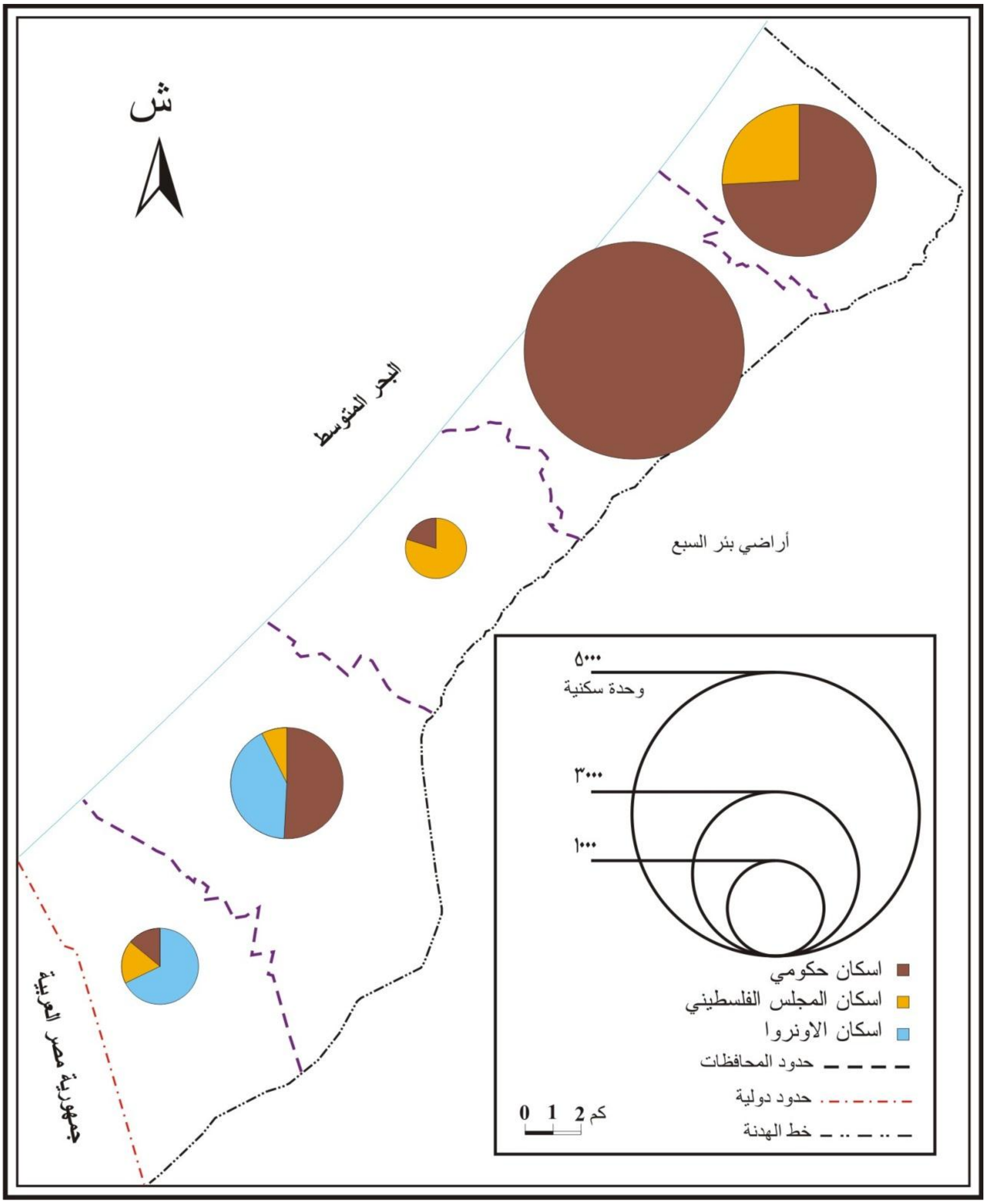
لقد قامت وزارة الاشغال العامة والاسكان بالبناء والإشراف على حوالي7906 وحدة سكنية شكّلت حوالي78%من مجمل الوحدات السكنية العامة في كافة المحافظات، وتوزعت مشاريع الوزارة في كافة المحافظات بلا استثناء وذلك تبعاً لحجم سكان كل محافظة ومدى توافر الاراضي السكنية الحكومية فيها.

يلاحظ من الشكل (16) ان محافظتي غزة والشمال تضمان 9 مشاريع من أصل16 مشروع اسكاني تابع لوزارة الاشغال العامة والاسكان أي ما نسبته 56% من مشاريع الوزارة ولاشك ان ذلك ارتبط بمدي توافر الأراضي الحكومية وحجم الطلب على المساكن في كل منهما، أما محافظة الوسطى(ديرالبلح) فهي تشكل أقل المحافظات ولم تحظى سوى بمشروع واحد من المشاريع الاسكانية التابعة للوزارة وهذا ايضاً يرجع لندرة الاراضي الحكومية في المحافظة .



شكل (16): مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة (1994م-2011م)

(توقيع البيانات من خلال الدراسة الميدانية للباحث 2010م



شكل (17): التوزيع النسبي للوحدات السكنية العامة في محافظات غزة (1994م– 2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة و الاسكان الفلسطينية)

ومن قراءة الشكل (17) ايضاً يظهر الاثر الواضح لوزارة الاسكان في المشاريع الاسكانية العامة والتباين الكبير في مدى مساهمة الجهات الثلاث المنفذة لمشاريع العامة.

1. **محافظة غزة:** احتلت المرتبة الأولى من حيث عدد الوحدات السكنية التابعة لوزارة الإسكان أي حوالي5168 وحدة سكنية شكّلت حوالي51% من مجمل الوحدات السكنية في كافة محافظات غزة ، ومثّلت مساهمة وزارة الاسكان100% من مجمل الوحدات السكنية المقامة

بالمحافظة حيث لم تساهم الجهات الأخرى خاصة المجلس الفلسطيني والأونروا بأيٍ من الوحدات السكنية في محافظة غزة.

2. **محافظة شمال غزة:** إذ بلغ فيها عدد الوحدات السكنية العامة التابعة لوزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية حوالي1872 وحدة سكنية أي25%من مجمل الوحدات السكنية التابعة للوزارة وقد مثّلت حوالي74% من مجمل الوحدات السكنية العامة المقامة في المحافظة.
3. **محافظة خانيونس:** تأتي في المرتبة الثالثة إذ تشكل مساهمة وزارة الإسكان حوالي696 وحدة سكنية أي7% من مجمل مساكن مشاريع الوزارة وحوالي58% من مجمل الوحدات السكنية العامة في المحافظة.
4. **محافظة رفح:** تحتل المرتبة قبل الأخيرة حيث بلغت مساهمة الوزارة 90 وحدة سكنية مثلت حوالي0.9% من وحدات الوزارة الكلية وحوالي14% من مجمل الوحدات التي تم تنفيذها بالمحافظة.
5. **محافظة الوسطى:** إذ إحتلت المحافظة المرتبة الأخيرة من حيث مساهمة وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية حيث أقامت فيها80 وحدة سكنية وقد مثلت ما نسبته حوالي 0.8% من وحدات وزارة الاسكان الإجمالية المقامة في المحافظات وهي نسبة منخفضة بالطبع وذلك لشح الاراضي الحكومية ومثلت ايضاً حوالي20% من مجمل الوحدات السكنية المقامة في المحافظة .

(ب) المجلس الفلسطيني للإسكان.

قام المجلس الفلسطيني للإسكان بإنشاء 1204 وحدة سكنية ضمن خمس مشاريع إسكانية توزعت في كافة المحافظات باستثناء محافظة غزة، وقد مثل هذا العدد حوالي12% من مجمل الوحدات السكنية الكلية المقامة بمحافظات غزة، وقد تباينت المحافظات من حيث عدد الوحدات السكنية ونسبتها الإجمالية تبعاً لمجموعة من المحددات أهمها مدى توافر الأراضي الحكومية المُتاحة للسكن في المحافظات.

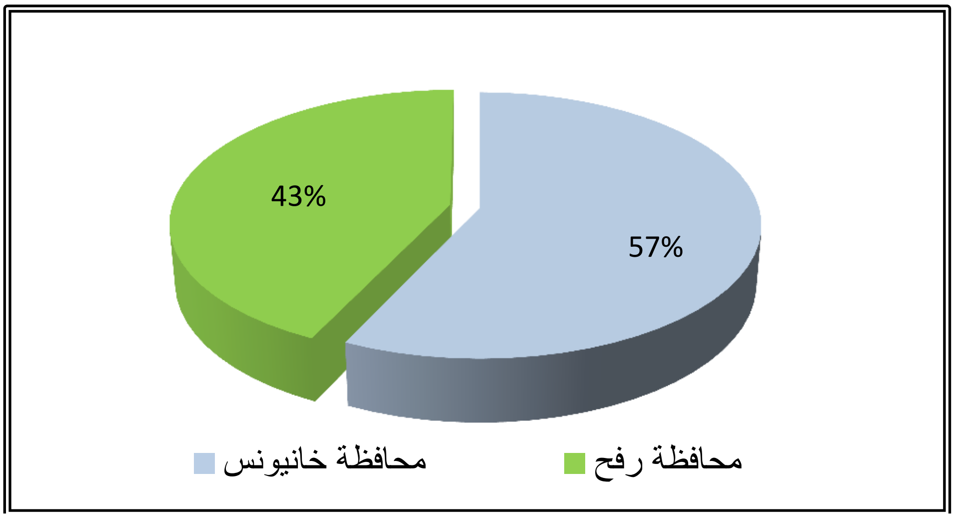
1. **محافظة الشمال:** احتلت المرتبة الأولى من حيث عدد الوحدات السكنية إذ نفذ المجلس الفلسطيني للاسكان حوالي672 وحدة سكنية مثلت ما نسبته 56% من مجمل وحدات المجلس السكنية في كافة المحافظات ومثلت حوالي26% من مجمل الوحدات السكنية العامة بالمحافظة.

2. **محافظة الوسطى:** فقد ساهم المجلس الفلسطيني للاسكان ببناء320 وحدة سكنية أي حوالي26%من مجمل وحدات المجلس السكنية في كافة المحافظات ومثلت حوالي80% من الوحدات السكنية المقامة في المحافظة وهي أعلى نسبة على مستوى المحافظات واقيمت بشكل خاص في مدينة النصيرات.
3. **محافظة رفح:** تحتل المرتبة قبل الأخيرة إذ ساهم المجلس الفلسطيني ببناء116وحدة سكنية أي حوالي10% من مجمل وحدات المجلس وحوالي6% من مجمل الوحدات السكنية العامة بالمحافظة.

(ت) الوكالة الدولية لغوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (الأونروا):

وحتى تاريخ إعداد هذا البحث قامت الوكالة الدولية بتنفيذ حوالي1013 وحدة سكنية مثلت حوالي10% من مجمل الوحدات السكنية التي أُقيمت في كافة المحافظات، وذلك من خلال 4 مشاريع إسكانية طارئة تركزت بشكل خاص في كل من محافظتي خانيونس ورفح وذلك بهدف اعادة اسكان الأسر الفلسطينية والتي هدمت بيوتهم سلطات الاحتلال الاسرائيلي إبان انتفاضة الأقصى.

1. **محافظة خانيونس:** وتحتل المرتبة الأولى على مستوى المحافظات إذ بلغت مساهمة الأونروا حوالي582 وحدة سكنية أي حوالي57% من وحدات الأونروا الكلية ومثلت حوالي 42% من الوحدات السكنية العامة بالمحافظة.
2. **محافظة رفح:** تأتي في المرتبة الثانية بعد محافظة خانيونس حيث بلغت نسبة الوحدات السكنية التابعة للأونروا بالمحافظة حوالي43% من العدد الإجمالي من الوحدات السكنية الكلية كذلك شكلت هذه الكمية من المساكن حوالي68% من الوحدات السكنية العامة المقامة بالمحافظة.

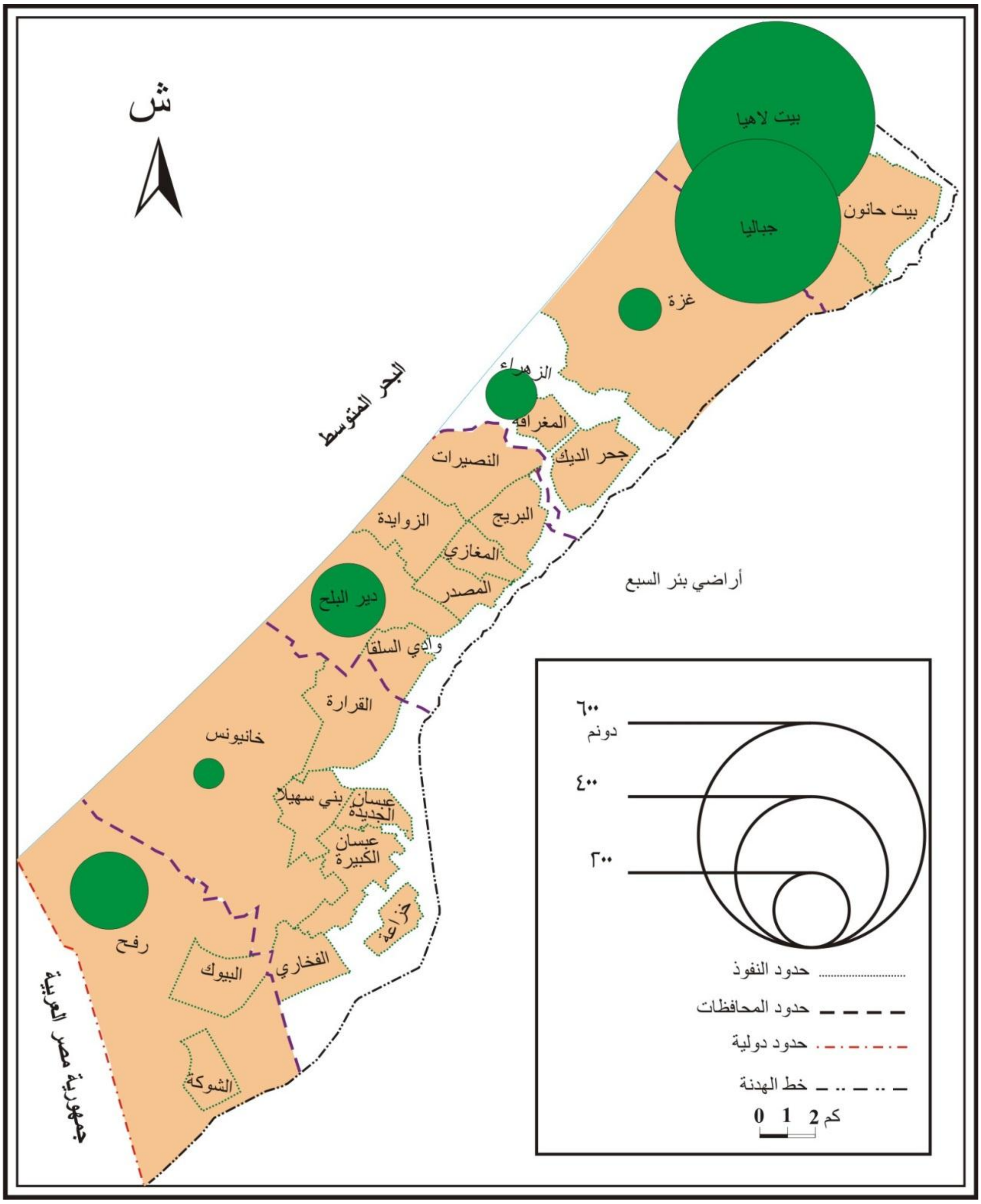


شكل (18) التوزيع النسبي لمشاريع الأونروا في المحافظات (2006م)

المصدر: (UNRWA-GAZA FIELD ،2006)

2- مشاريع القسائم السكنية المنفصلة في محافظات غزة.

قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان وبالتعاون مع سلطة الأراضي بتوزيع حوالي3672 قسيمة سكنية على شرائح محددة من السكان وقد كان الهدف من ذلك إقامة وحدات سكنية منفصلة من قبل المنتفعين بعد قيام الجهات المختصة بتخطيط مواقع المساكن والخدمات لتلك المناطق، وقد قُدرت مساحة تلك القسائم بحوالي1272 دونماً وُزعت على المحافظات الخمس ولكن بنسب متباينة تبعاً لمدى توافر الأراضي الحكومية .(وزارة الاشغال العامة والاسكان)



شكل (19): التوزيع النسبي للقسائم السكنية في مدن المحافظات (1994م- 2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية 2006م)

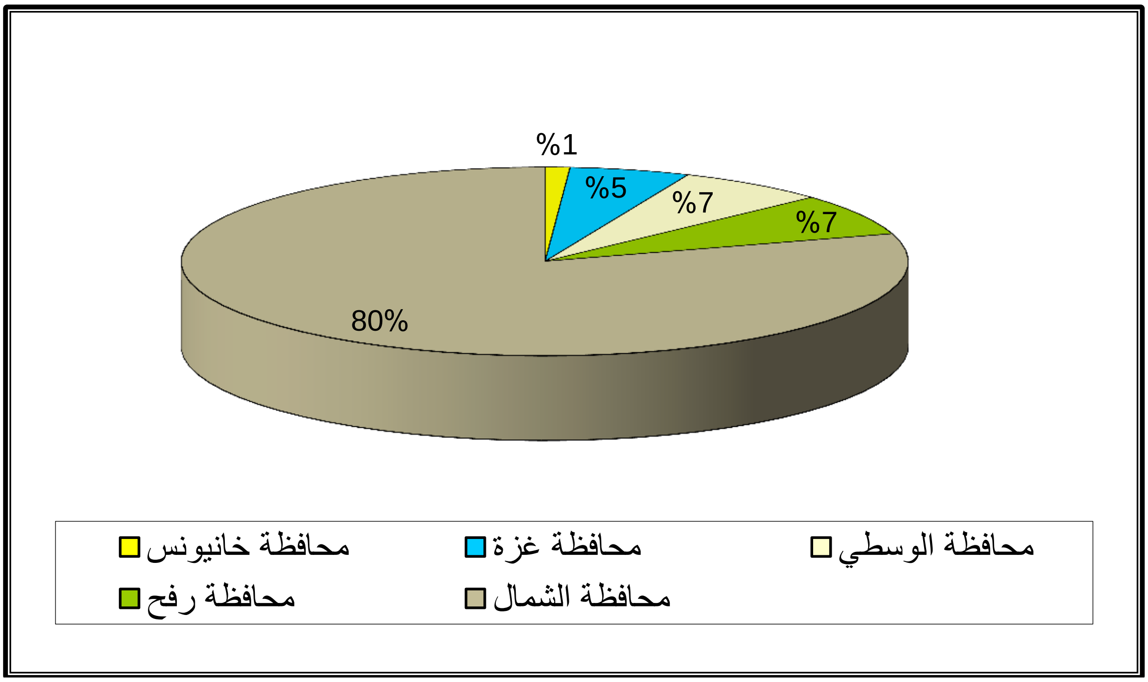
ومن البيانات الواردة في الشكل (19) يمكن المقارنة بين مدن محافظات غزة تبعاً للآتي:

أ- تحتل مدينة بيت لاهيا في محافظة شمال غزة المرتبة الأولى من حيث نسبة المساحة المخصصة للقسائم السكنية إذ شكلت ما نسبته حوالي47% من مجمل مساحة القسائم في مدن المحافظات الخمس ويرجع السبب بشكل رئيسي إلى اتساع الأراضي الحكومية في تلك المدينة وكذلك قيام السلطة الفلسطينية بتنفيذ استحقاقات القُرع السكنية والتي تم تسليمها لأصحابها وخاصة القرعة الخامسة في مدينتي بيت لاهيا وجباليا.

ب- مدينة جباليا في نفس المحافظة أيضاً تأتي في المرتبة الثانية من حيث نسبة المساحة والتي شكلت حوالي33% من مساحة القسائم الكلية.

ت- أقل المساحات في القسائم السكنية سجلتها مدينة خانيونس(1%) فقط بسبب شُح الأراضي الحكومية في حينها نظراً لأن معظم الأراضي الحكومية هي ضمن المحررات والتي كانت تحت السيطرة الإسرائيلية سابقاً، علماً بأن مخططات أكبر المشاريع الإسكانية المستقبلية المنوي إقامتها من قبل وزارة الاسكان سوف تتركز في المحافظة لاتساع الأراضي الحكومية فيها إضافة إلى مشاريع (الأونروا) المقامة على جزء من تلك المحررات.

ث- مدينتي رفح ودير البلح تتساوى تقريباً في نسبة المساحة التي خُصصت للقسائم السكنية والتي مثلت حوالي7% لكل منهما من مجمل المساحة الكلية في المحافظات.

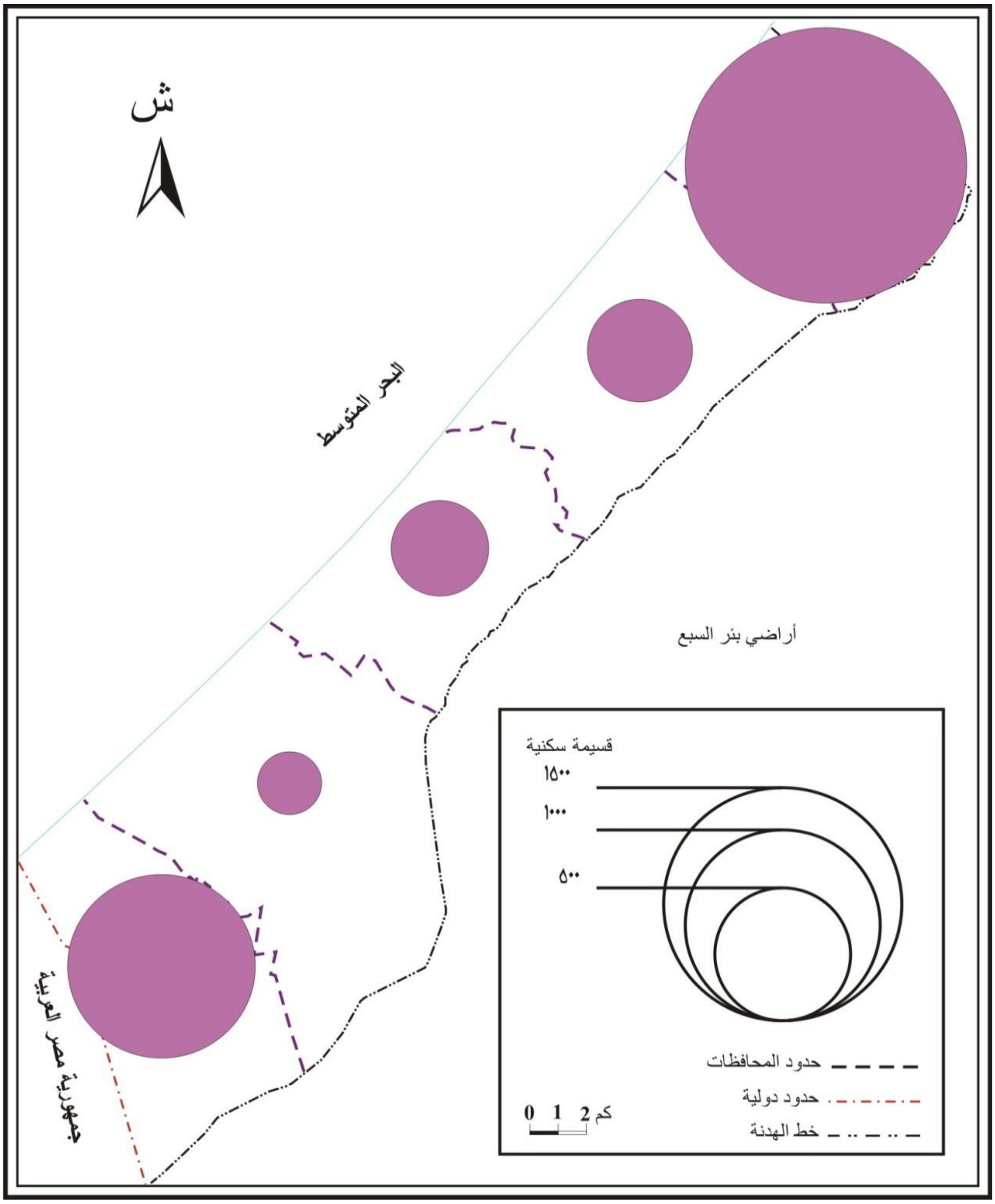


شكل (20): التوزيع النسبي لمساحة القسائم السكنية في محافظات غزة (1994م-2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية 2006م)

من قراءة الشكل البياني (20) يتضح الآتي :

1. إن محافظة شمال غزة تحتل المرتبة الأولى على مستوى المحافظات الخمس في نسبة المساحة المخصصة للقسائم والتي تقارب 80% من المساحة الإجمالية .
2. احتلت محافظة خانيونس المرتبة الأخيرة في نسبة مساحة القسائم التي تم توزيعها إذ لا تتجاوز 1% من مجمل مساحة القسائم في المحافظات.
3. في محافظات الوسطى وخانيونس وكذلك رفح فقد تركزت القسائم السكنية في مدن المحافظات الرئيسية بينما في كل من محافظتي الشمال وغزة فتوزعت القسائم على أكثر من مدينة.



شكل (21): التوزيع العددي للقسائم السكنية في محافظات غزة (1994م– 2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية 2006م)

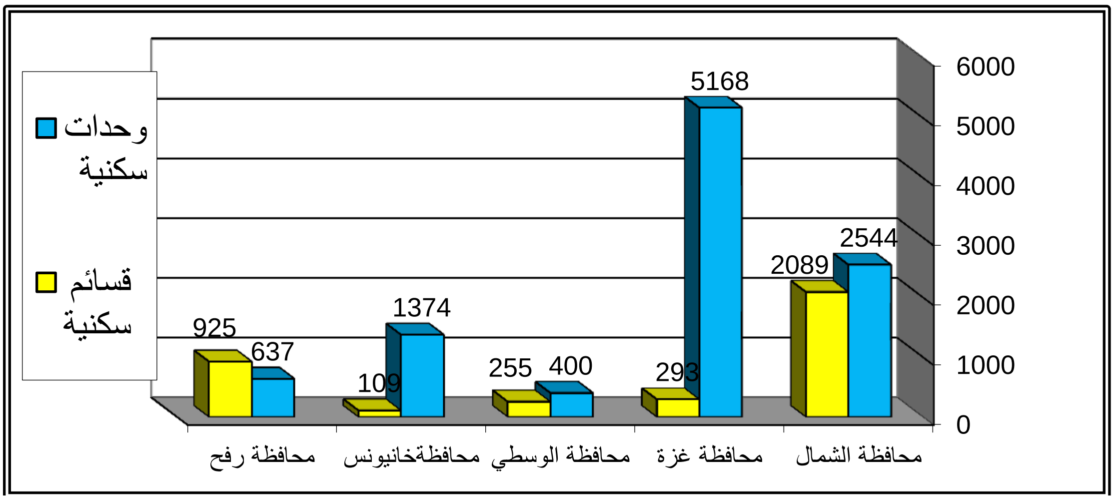
ومن قراءة الشكل (21) نستنتج الآتي:

أ- أن العدد الأكبر للقسائم السكنية يقع في محافظة الشمال حيث مثلت 56% من العدد الكلي.

ب- سجلت محافظة خانيونس المرتبة الأخيرة في نسبة عدد القسائم 3% من العدد الإجمالي.

ت- في محافظة رفح بلغ عدد القسائم 925 قسيمة 25% من مجمل القسائم في المحافظات إلّا أن هذا العدد لا تشكل مساحته سوى7% من مساحة القسائم في المحافظات، في المقابل فإن محافظة الوسطى يوجد بها255 قسيمة7% من مجمل القسائم في المحافظات ولكن تشكل مساحتها حوالي7% من مساحة القسائم الكلية وهذا يؤشر على صغر مساحة القسائم التي تم توزيعها في محافظة رفح نسبة إلى كل من محافظتي غزة والوسطى.

3- الوحدات والقسائم السكنية في محافظات غزة.



شكل (22): الوحدات والقسائم السكنية العامة في محافظات غزة (1994م-2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية 2006م)

ويتبين من الشكل البياني (22) :

أ- أكثرمن نصف الوحدات السكنية أي حوالي51% كانت من نصيب محافظة غزة وذلك بحكم حجم سكانها والذي يقارب حوالي ثلث سكان المحافظات بينما احتلت المركز الثالث من حيث عدد القسائم السكنية8% من مجمل العدد الكلي والتي مثّلت حوالي2% من مجمل مساحة القسائم السكنية بالمحافظات.

ب- محافظة الشمال إحتلت المرتبة الثانية من حيث الوحدات السكنية العامة أي حوالي25% من الوحدات السكنية الكلية بينما احتلت المركز الأول من حيث القسائم السكنية أي حوالي 56% من مجمل القسائم الكلية في المحافظات والتي مثلت حوالي80% من مجمل مساحة القسائم السكنية في كافة المحافظات.

ت- محافظة الوسطى تأتي في المرتبة الأخيرة من بين المحافظات من حيث الوحدات السكنية حوالي4% من مجمل الوحدات السكنية في المحافظات، وكذلك المرتبة الرابعة من حيث عدد

القسائم السكنية أي حوالي 7% من المجموع الكلي للقسائم والتي مثلت أيضاً حوالي7% من مساحة القسائم الكلية.

ث- محافظة خانيونس وهي تحتل المرتبة الأولى على مستوى محافظات غزة من حيث المساحة (حوالي30% من مساحة المحافظات) فكان نصيبها حوالي13% فقط من الوحدات السكنية الكلية واحتلت المركز الأخير من حيث عدد القسائم السكنية المنفصلة إذ لم تتجاوز 3% فقط من مجمل القسائم السكنية وبنسبة حوالي1% من مجمل مساحة القسائم السكنية الكلية في كافة المحافظات.

ج- محافظة رفح تأتي في المرتبة قبل الأخيرة على مستوى المحافظات من حيث نسبة الوحدات السكنية العامة والتي بلغت ما نسبته 6% بينما تأتي في المرتبة الثانية من حيث عدد القسائم السكنية التي تم توزيعها في المحافظات إذ بلغت25% والتي مثلت حوالي7% من مجمل مساحة القسائم السكنية بالمحافظات.

ثانياً: مشاريع الإسكان العامة في محافظة شمال غزة:

1- التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان في محافظة شمال غزة.

جدول (10): مشاريع الإسكان العامة في محافظة شمال غزة (1994م-2006م)

#	اسم المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	الوحدات المقترحة	الوحدات المنفذة
1	الندي	بيت حانون	135	1500	450
2	الشرطة	بيت حانون	18	256	256
3	الشيخ زايد	بيت لاهيا	409	3574	736
4	السلام	بيت لاهيا	65	290	290
5	الكرامة	جباليا	22	416	416
6	عباد الرحمن	جباليا	96	396	396
المجموع			745	6432	2544

(المصدر: وزارة الاشغال العامة و الإسكان، 2006م)

أُقيمت ما بين الأعوام (1991م-2006م) ستة مشاريع إسكان في محافظة الشمال، وزعت على مدن المحافظة تبعاً للبيانات الواردة في الجدول (10) والتي تشير إلي الآتي:

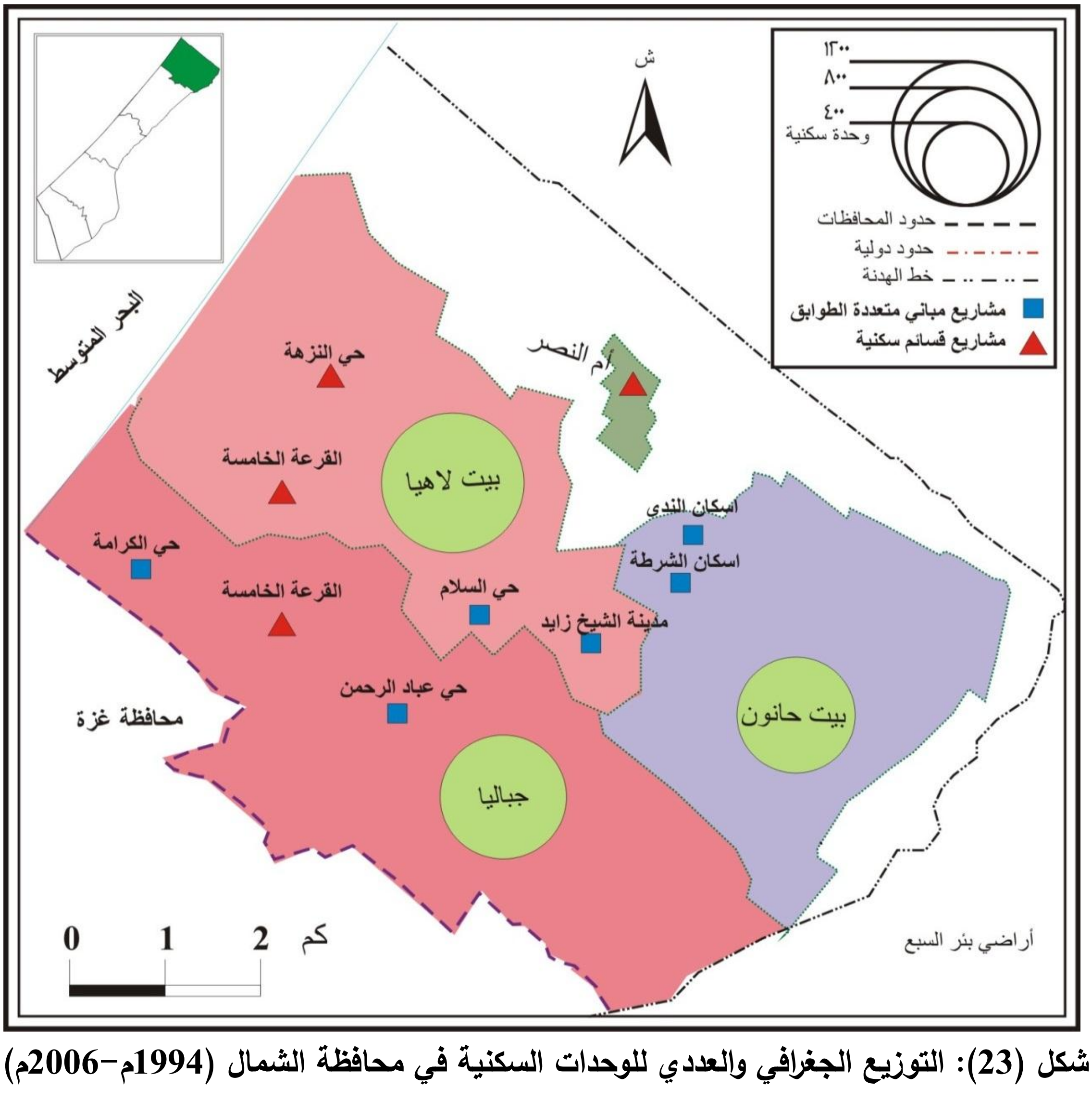
أ- إن نسبة الوحدات التي تم بناؤها تقارب حوالي40% من الوحدات السكنية التي كان من المقرر تنفيذها في المحافظة.

ب- تستحوذ مدينة بيت لاهيا بمحافظة الشمال على حوالي40% من الوحدات السكنية المنفذة على مستوى المحافظة.

ت- حوالي75%من حجم الوحدات السكنية بمحافظة الشمال تم تنفيذها بواسطة وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية، بينما قام المجلس الفلسطيني ببناء حوالي25% من الوحدات المبينة وقد وتمثل ذلك في مشروعي إسكان الشرطة في مدينة بيت حانون والكرامة في مدينة جباليا.

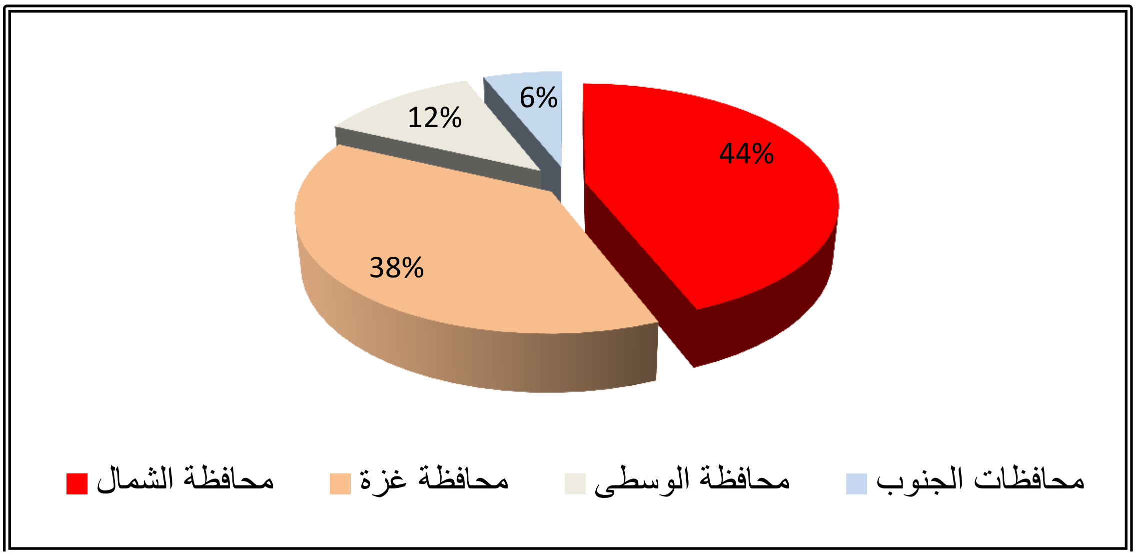
ث- تشكل الوحدات السكنية التابعة للمشاريع الإسكانية العامة ما نسبته حوالي 6% من مجمل المساكن القائمة في محافظة شمال غزة والمقدرة بحوالي43322 مسكن.
(الاحصاء الفلسطيني،2007م)

ج- أكبر المشاريع الإسكانية في محافظة شمال غزة تمثلت في مدينة الشيخ خليفة بن زايد سواء من حيث الوحدات المنفذة والتي مثلت حوالي29% من عدد الوحدات الإسكانية الكلية في المحافظة أو من حيث المساحة والتي شكلت ايضاً حوالي55%من المساحة الإجمالية للمشاريع بالمحافظة .



شكل (23): التوزيع الجغرافي والعددي للوحدات السكنية في محافظة الشمال (1994م-2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية 2006م)



شكل (24): التوزيع النسبي لسكان مشروع مدينة الشيخ زايد حسب المحافظات (2006م)

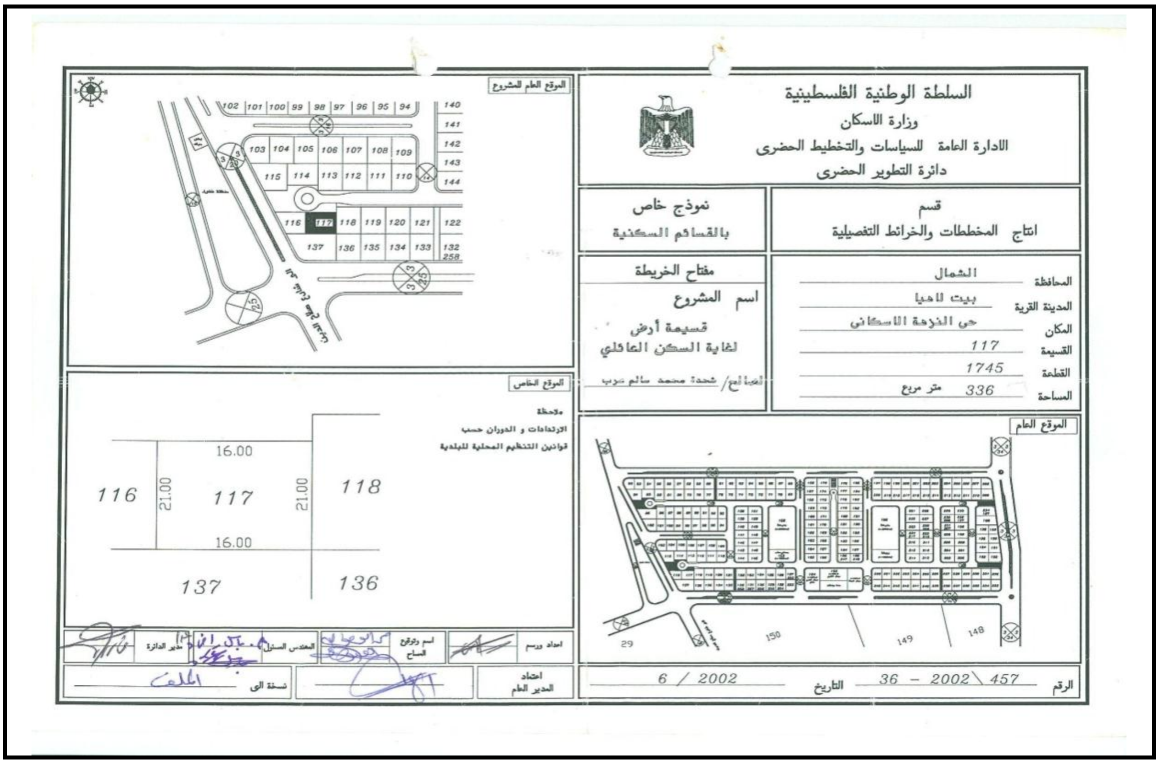
(المصدر البيانات وزارة الاشغال العامة و الإسكان، 2006م)

ويتبين من الشكل البياني(23) أن حوالي44% من سكان مدينة الشيخ زايد هم من سكان محافظة شمال غزة تليها محافظة غزة ويرجع سبب انخفاض نسبة المنتفعين من محافظات خانيونس ورفح الى مشاريع وكالة الغوث في تلك المحافظات حيث فضل الكثير من السكان المتضررين البقاء في محافظاتهم، ويتميز هذا المشروع الاسكاني عن باقي المشاريع الحكومية بأنه خصص للحالات الاجتماعية وهذا يتوافق مع الفرضية القائلة بان مشاريع الاسكان وجهت لشرائح المجتمع الفقيرة.

2- مشاريع القسائم السكنية في محافظة الشمال:

قامت وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية ومنذ قدوم السلطة الفلسطينية بتوزيع قسائم أراضٍ سكنية على فئات محددة من السكان، حيث قامت في البداية بحل مشكلة حوالي1500 أُسرة فلسطينية كانت قد خُصصت لها قسائم سكنية منفصلة قبل عام1967م وذلك في عهد الإدارة المصرية ضمن القرع السكنية الاربع التي تم فرزها وتخطيطها في مدينة غزة ومعظم تلك العائلات المنتفعة هي من أسر الشهداء، حيث قامت السلطة الفلسطينية بتقسيم هؤلاء المنتفعين إلى ثلاث شرائح تبعاً للمبالغ المالية التي كانوا قد دفعوها للسلطات المصرية قبل حرب عام1967م والتي كانت قد شكلت جزء من إجمالي ثمن القسائم السكنية، وقد تراوحت مساحة تلك القسائم التي وزعت عليهم ما بين(250 – 400)م^{2}حيث تم تخطيطها ضمن مناطق ماعُرف بالقرعة الخامسة في كل من مدينتي جباليا وبيت لاهيا بمحافظة شمال غزة وذلك كبديل عن قسائم القرعة الرابعة والواقعة في منطقة النصر بغزة، إضافة إلى ما سبق فقد تم توزيع قسائم سكنية على بعض الأُسر الفلسطينة خاصة الأفراد المنتسبين للاجهزة الامنية

العائدة مع قدوم السلطة، ومن اهم تلك المشاريع الاسكانية مشروع حي النزهة في بيت لاهيا. (وزارة الحكم المحلي، 2003)



شكل (25): مخطط قسائم حي النزهة في مدينة بيت لاهيا بمحافظة شمال غزة (2003م)

(المصدر: وزارة الاشعال العامة والإسكان، 2003م)

لقد قامت وزارة الإسكان بتخطيط مواقع وخدمات تلك المناطق بينما قام المنتفعون بالقسائم بتولي مهمة البناء فيها وذلك تبعاً للمعايير التي حددتها وزارة الأشغال العامة والإسكان (انظر ملحق 13)، ومن الجدير ذكره أن كثيراً من المنتفعين قاموا ببيع القسائم التي مُنحت لهم من قبل الوزارة.

جدول (11) مشاريع القسائم السكنية في محافظة شمال غزة (2002م)

مسلسل	اسم المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	عدد القسائم	الفئة المستهدفة
1	النزهة	بيت لاهيا	139	228	افراد الاجهزة الامنية
2	قرية أم النصر	بيت لاهيا	247	700	السكان البدوفي الشيخ زايد
3	القرعة الخامسة 2	بيت لاهيا	206	511	مستحقو القرعة الرابعة
4	القرعة الخامسة1	جباليا	243	421	مستحقو القرعة الرابعة
5	القرعة الخامسة 3	جباليا	179	229	مستحقو القرعة الرابعة
المجموع			1014	2089	

(مصدر البيانات: مكحولي وعطياني، 2002م)

ومن قراءة أولية للجدول (11) يتبين الآتي:

أ- تحتل مدينة بيت لاهيا بمحافظة الشمال النصيب الأكبر من عدد القسائم التي تم توزيعها في المحافظة إذ بلغت حوالي 72% من المجموع الكلي للقسائم ولعل ذلك يعود إلى الاتساع النسبي لمساحة الأراضي الحكومية بالمدينة.

ب- قرية أم النصر في مدينة بيت لاهيا هي اكبر المناطق من حيث عدد القسائم السكنية، إذ أُقيمت بهدف إيواء السكان الذين تم إجلاؤهم عن الأراضي التي أُقيم عليها مشروع إسكان مدينة الشيخ زايد التابعة لبلدية بيت لاهيا،وقد كان هؤلاء السكان ومعظمهم من البدو يقيمون في عشوائيات فوق المنطقة المذكورة.

ت- يُلاحظ أن مدينة بيت حانون تخلو من مشاريع القسائم السكنية المنفصلة إذ تكاد تخلو من الأراضي الحكومية.

إن المتتبع للامتداد العمراني في محافظة الشمال يجد أن المدن تكاد تلتحم يبعضها البعض خاصةمدينة جباليا وبيت لاهيا منتهية بظاهرة غالباً ما يطلق عليها عمرانياً مفهوم "الأسر المدني" والذي لا يختلف كثيراً في نتائجه عن الأسر النهري، فالمدن الكبيرة غالباً ما تزداد أهميتها وتتوسع على حساب المدن الصغيرة. (وهيبة، 1977م: 250)

ان الطابع الحضري يكاد يغلب على المناطق العمرانية في معظم أنحاء المحافظة، اذ تقلص الطابع الريفي فيها واقتصر فقط على التجمعات السكانية البعيدة عن مراكز المدن وان كانت تلك التجمعات قد تأثرت بالطابع الحضري للمدن القريبة. (محمد والطويل، 2010،: 3).

لقد تراجع الطابع البدوي بصورة كبيرة في محافظة الشمال خاصة بعد أن اقدمت السلطة الفلسطينية على إزالة التعديات والعشوائيات والتي تمثلت معظمها بالخيام والعشوائيات التي كانت منتشرة في المنطقة التي اقيمت فيها مدينة الشيخ خليفة بن زايد في الجزء الشرقي من بمدينة بيت لاهيا حيث وفرت السلطة الفلسطينية لهؤلاء السكان قسائم أرض الى الغرب من مشروع اسكان الندى أقيمت عليها مبانٍ سكنية من الحجر والأسمنت المسلح.

ثالثاً: مشاريع الإسكان العامة في محافظة غزة:

1- التوزيع الجغرافي لمشاريع إسكان محافظة غزة:

تُعد محافظة غزة من اكبر المحافظات التي تركزت فيها مشاريع الإسكان العامة وهذا بالطبع لكونها اكبر تجمع للسكان على مستوى المحافظات اضافة الى كونها المركز التجاري والثقافي والاداري للقطاع.

لقد تم تنفيذ (6) مشاريع إسكانية في المحافظة بين الاعوام(1991م-2006م) جميعها بإشراف وتنفيذ وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية، وقد شكلت ما نسبته78% من مجمل الوحدات السكنية الكلية التي أقيمت في كافة المحافظات علماً بأن الجزء الأكبر من الوحدات

السكنية كانت من تنفيذ جمعيات الاسكان التعاونية والتي تركزت بشكل خاص في مشروع اسكان تل الهوى والذي يشكل اكبر مشاريع الاسكان على مستوى المحافظات .

جدول (12) مشاريع الإسكان العامة في محافظة غزة (1994م-2006م)

#	اسم المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	عدد الوحدات المقترحة	الوحدات المنفذة
1	مدينة العودة	غزة	141	1750	990
2	إسكان المخابرات	غزة	11	340	340
3	إسكان الفيروز	غزة	5	128	128
4	الشيخ رضوان	غزة	9	110	110
5	إسكان تل الهوى	غزة	435	2900	2900
6	إسكان الظافر	غزة	2	80	80
7	إسكان الصالح	غزة	1	40	40
8	إسكان المركزي	غزة	1	60	60
9	إسكان الزهراء	الزهراء	334	2214	520
المجموع			939	7622	5168

(المصدر: وزارة الاشغال العامة والإسكان، 2010م)

ويوضح الجدول (12) الآتي:

أ- أن نسبة الوحدات التي تم بناؤها تقارب حوالي 6% من الوحدات المقرر تنفيذها في المحافظة ويرجع ذلك الى اضطراب الوضع الامني بعد عام2000م وتوقف الدعم المالي .

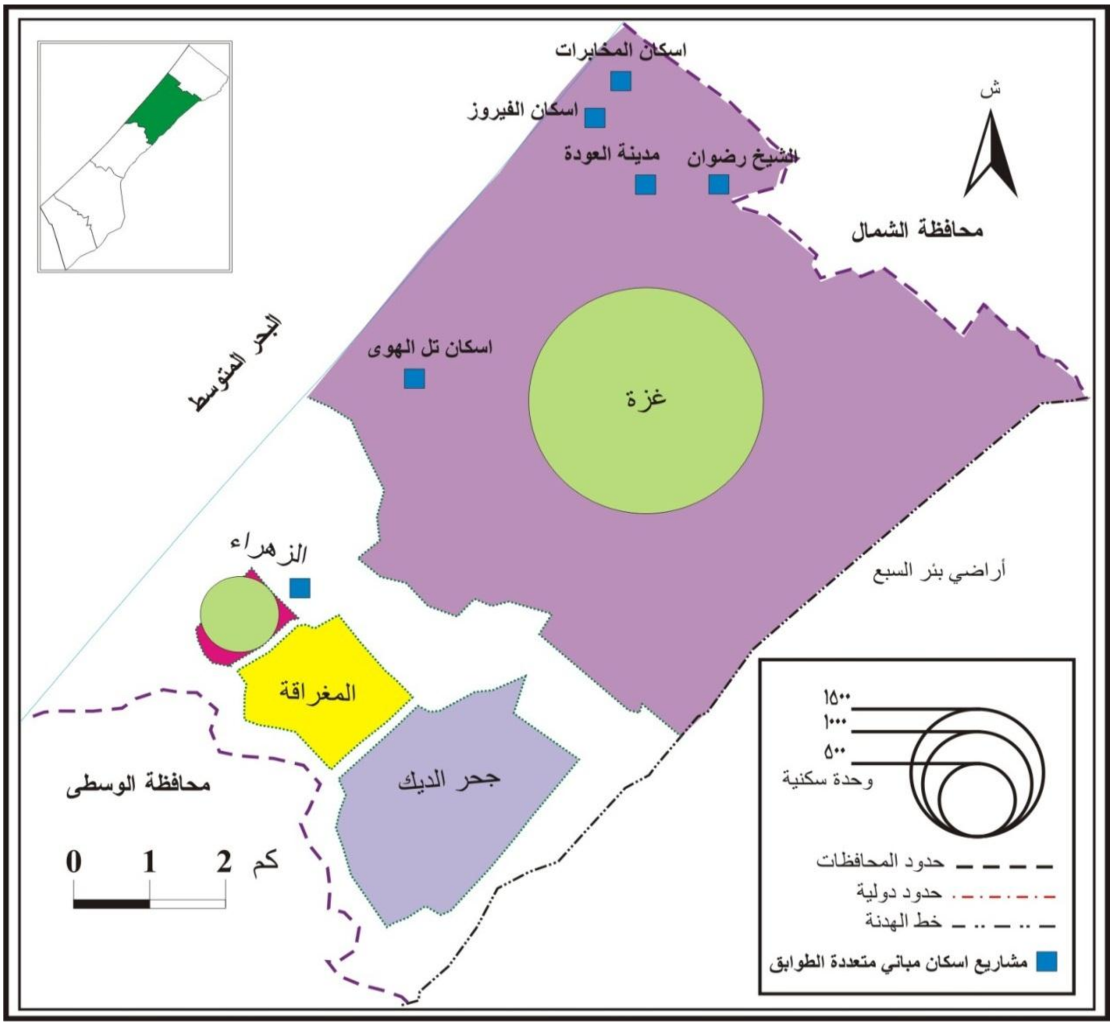
ب-مدينة غزة تستحوذ على حوالي 90% من الوحدات المنفذة على مستوى المحافظة.

ت-شكلت الوحدات السكنية التابعة للمشاريع العامة حوالي5.7% من مجمل المساكن القائمة في محافظة غزة والبالغة حوالي90390مسكن .(الاحصاء الفلسطيني،2007م)

ث-حوالي39% من عدد الوحدات السكنية تم تنفيذها بواسطة وزارة الاسكان .

ج- قام المستثمرون وجمعيات الإسكان التعاونية بتنفيذ حوالي61% من الوحدات الكلية المنفذة على مستوى المحافظة وتمثل ذلك في مشروع إسكان تل الهوى ومدينة الزهراء وشريط العمارات السكنية على الجانب الشمالي لشارع الشهيد صلاح خلف بحي الشيخ رضوان إضافة إلى المباني الأخرى مثل أبراج الظافر والصالح والمركزي بمدينة غزة .

ح- أكبر المشاريع الإسكانية العامة في المحافظة تمثلت في مشروع إسكان تل الهوى سواءً من حيث الوحدات المنفذة حيث بلغت حوالي56% من مجمل عدد الوحدات الكلية بالمحافظة أو من حيث المساحة والتي شكلت حوالي46% من المساحة الإجمالية للمشاريع في المحافظة.



شكل (26): التوزيع الجغرافي و العددي للوحدات السكنية في محافظة غزة (1994م-2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان 2006م)

2- مشاريع القسائم السكنية في محافظة غزة:

قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية بتوزيع وبيع عدد من القسائم السكنية المنفصلة لفئات محدودة من السكان في مناطق معينة مثل مدينة الزهراء والعودة.

جدول (13) مشاريع القسائم السكنية في محافظة غزة (1994م-2006م).

#	اسم المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	عدد القسائم	الفئة المستهدفة
1	الزهراء	مدينة الزهراء	39.6	124	موظفو السلطة
2	حي البساتين	غزة	14.64	125	موظفو السلطة
3	مدينة العودة	غزة	13.6	44	موظفو السلطة
المجموع			67.8	293	

(مصدر البيانات: بلدية غزة – قسم التخطيط الحضري، 2010م)

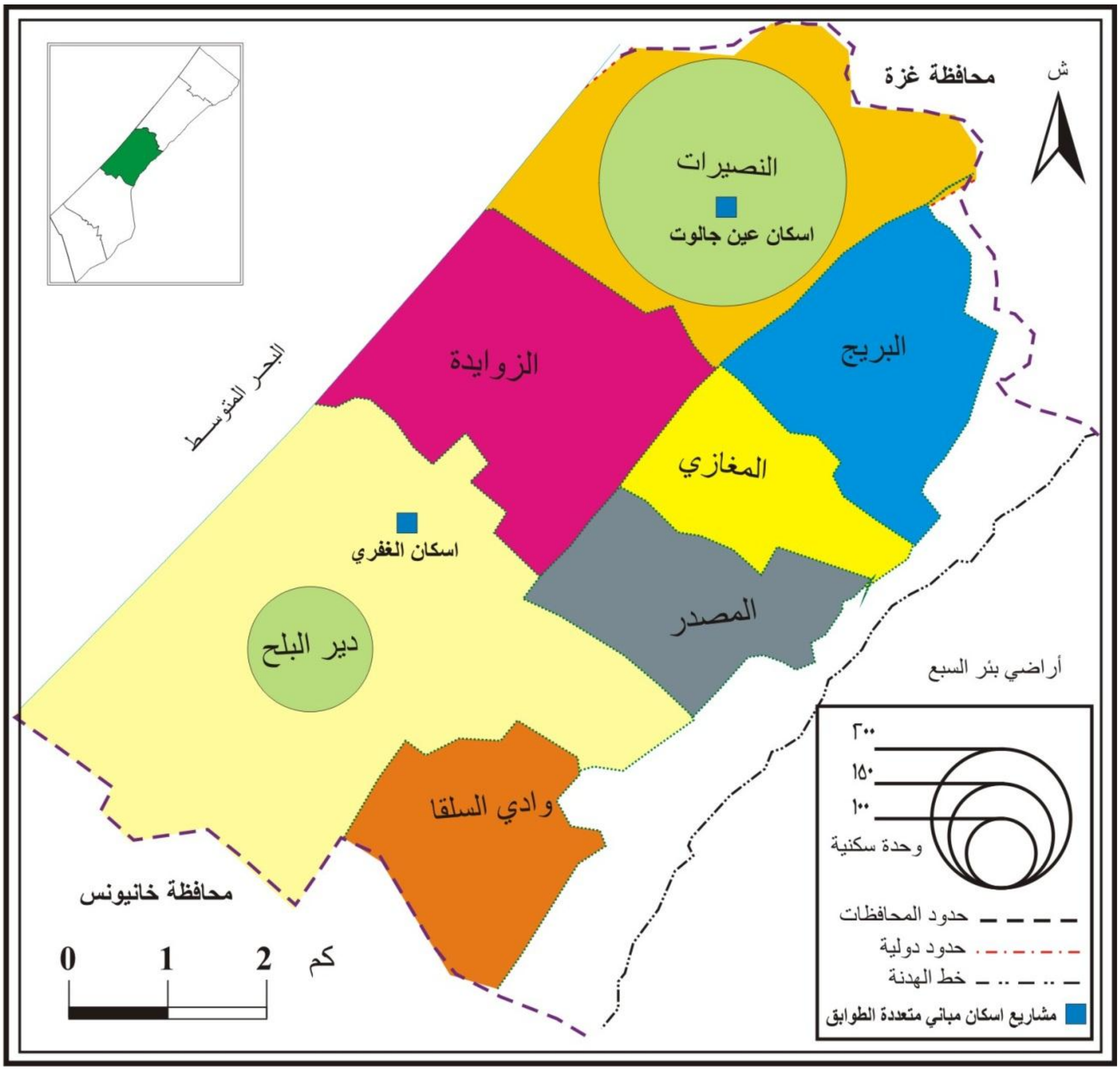
ومن الجدول(13) نستنتج الآتي:

أ- تحتل مدينة الزهراء المرتبة الأولى على مستوى المحافظة من حيث مساحة القسائم حيث تصل إلى حوالي58% من المساحة الإجمالية للقسائم ، وقد تراوحت مساحة تلك القسائم ما بين (400-600)م^2، وكذلك تأتي في المرتبة الثانية علي مستوى المحافظة من حيث عدد القسائم السكنية .

ب-تحتل مدينة غزة النصيب الأكبر من عدد القسائم التي تم توزيعها في المحافظة إذ بلغت حوالي 58% من المجموع الكلي للقسائم السكنية وتأتي أيضاً في المرتبة الثانية من حيث مساحة القسائم السكنية.

رابعاً: مشاريع الإسكان العامة في محافظة الوسطى :

1- التوزيع الجغرافي لمشاريع الاسكان العامة في محافظة الوسطى



شكل (27): التوزيع الجغرافي والعددي للوحدات السكنية في محافظة الوسطى(1994م-2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان 2006م)

جدول (14) مشاريع الإسكان العامة في محافظة الوسطى (1994م-2006م)

#	اسم المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	عدد الوحدات المقترحة	الوحدات المنفذة
1	إسكان الغفري	دير البلح	5	80	80
2	إسكان عين جالوت	النصيرات	21	320	320
المجموع			26	400	400

(مصدر البيانات: وزارة الاشغال العامة والإسكان، 2006م)

من الجدول (14) نستنتج الآتي:

أ- أن الوحدات السكنية تكاد تتركز في مدينة النصيرات (80%) من مجمل الوحدات القائمة في محافظة الوسطى ويرجع ذلك الى وقوع المشروع الرئيسي فيها وهو عين جالوت.

ب-تشكل الوحدات السكنية التابعة للمشاريع الاسكانية العامة التي أقيمت بالمحافظة حوالي1.1% من مجمل المساكن الكلية القائمة في المحافظة والمقدرة بحوالي34633 مسكن.

(الاحصاء الفلسطيني،2007م).

2- مشاريع القسائم السكنية بمحافظة الوسطى.

اقتصرت القسائم السكنية على مدينة دير البلح خاصة مخيم دير البلح للاجئين حيث تم توزيع حوالي 255 قسيمة سكنية على مساحة من الأرض قُدرت بحوالي85 دونماً وكان سكان المخيم هم الفئة المستهدفة.

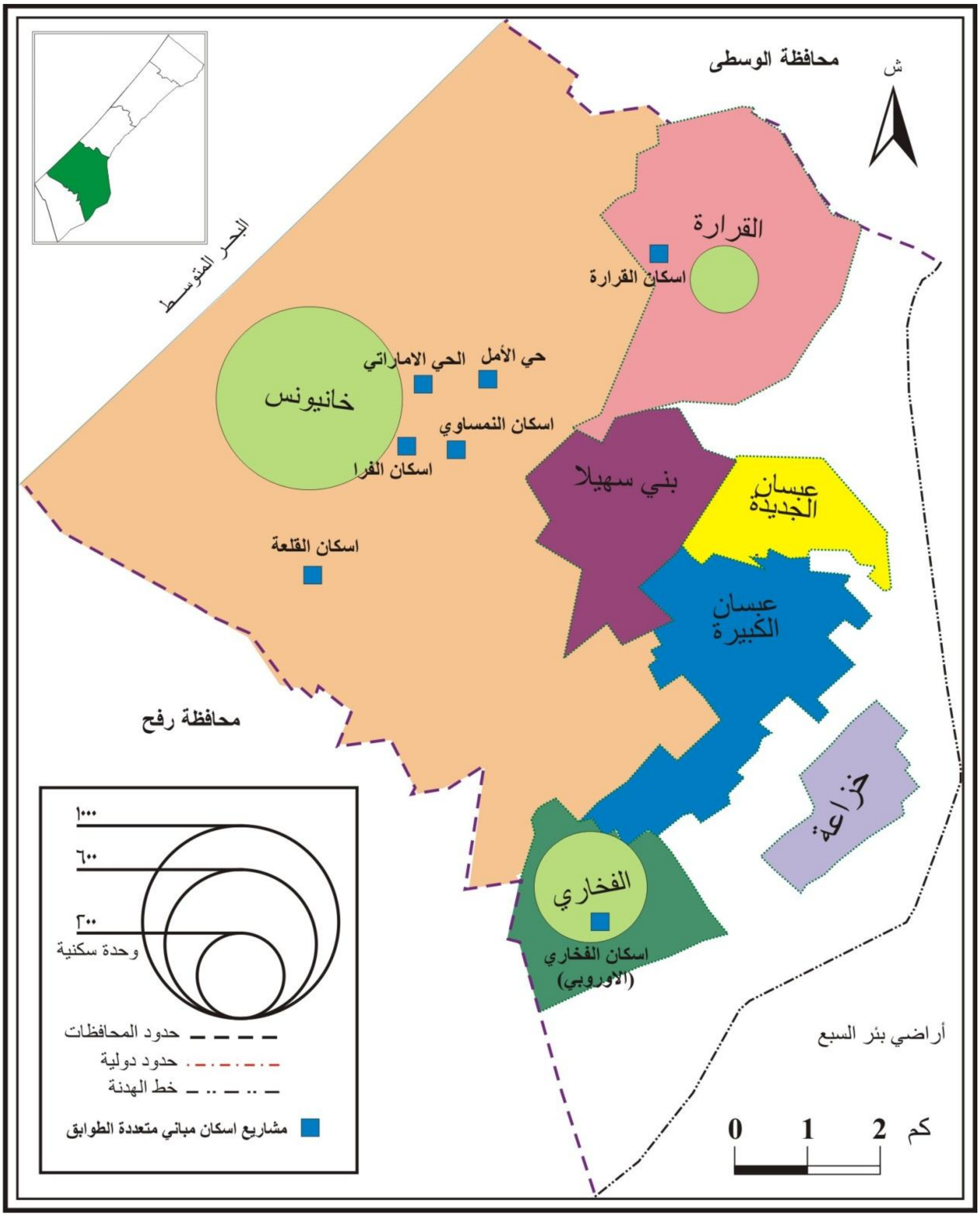
خامساً: مشاريع الإسكان العامة في محافظة خانيونس:

1- التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان العامة في محافظة خانيونس.

جدول (15) مشاريع الإسكان العامة في محافظة خانيونس

مسلسل	اسم المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	عدد الوحدات المقترحة	الوحدات المنفذة
1	إسكان الفرا	خانيونس	20	260	260
2	إسكان النمساوي	خانيونس	20	188	188
3	إسكان حي الأمل	خانيونس	14	135	135
4	إسكان القلعة	خانيونس	6	96	96
5	إسكان خانيونس	خانيونس	409	784	250
6	إسكان الفخاري	الفخاري	70	332	332
7	إسكان القرارة	القرارة	3.7	120	120
المجموع			542.4	1915	1374

(المصدر: وزارة الاشغال العامة والإسكان، 2010م)



شكل (28): التوزيع الجغرافي والعددي للوحدات السكنية في محافظة خانيونس1994م-2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان 2006م)

ومن الجدول (15) يمكن استنتاج الآتي:

أ- إن نسبة الوحدات التي تم بناؤها تقارب حوالي72% من الوحدات المقررة اقامتها بالمحافظة ويرجع السبب إلى أن اكبر مشاريع الاسكان التي تنفذها الوكالة وهو مشروع إسكان خانيونس الواقع الى الغرب من حي الامل في اراضي المحررات قد توقف العمل به بعد عام 2006م بسبب الحصار الإسرائيلي على محافظات غزة.

ب-مدينة خانيونس تستحوذ على حوالي67% من الوحدات المنفذة في المحافظة.

ت-حوالي58% من عدد الوحدات السكنية العامة تم بناؤها بواسطة وزارة الإسكان الفلسطينية، بينما قامت (الأونروا) ببناء حوالي34% من الوحدات الكلية المنفذة .

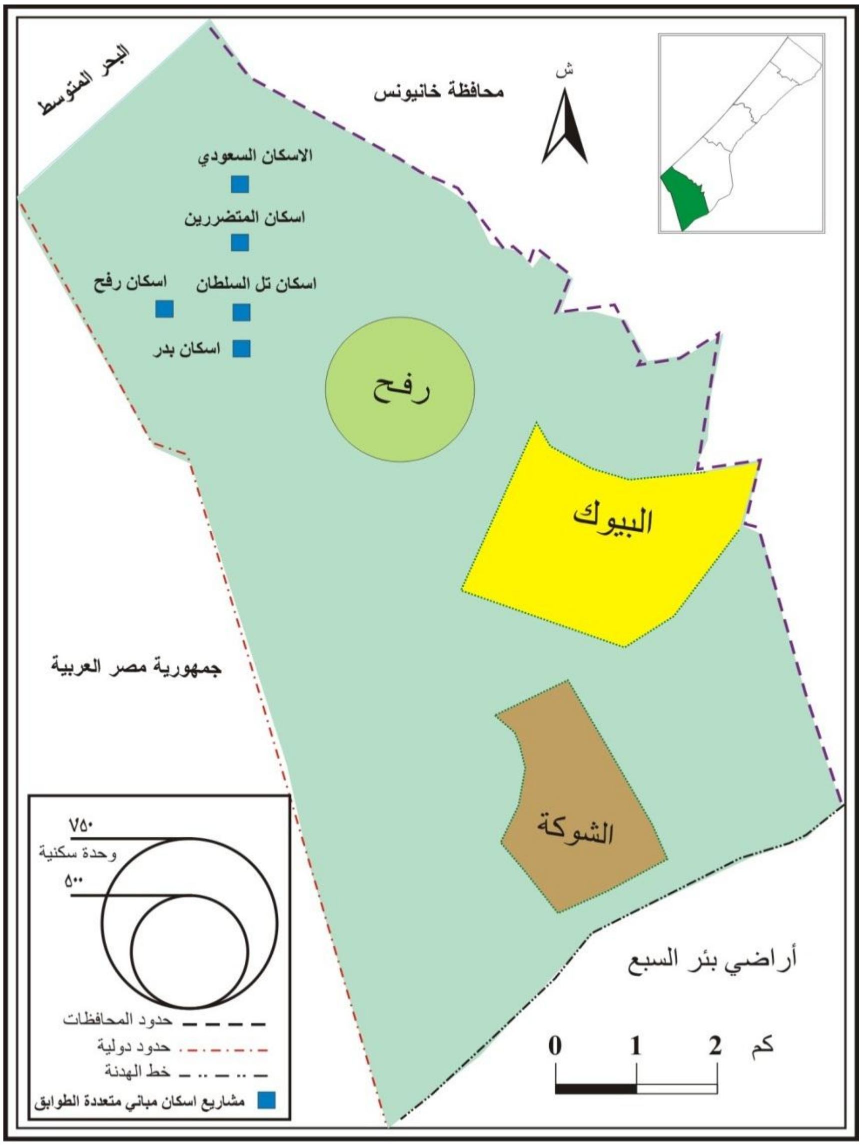
ث-مساهمة المجلس للاسكان لم تتجاوز8% من العدد الإجمالي للوحدات السكنية في المحافظة.

2- مشاريع القسائم السكنية في محافظة خانيونس.

خصصت وزارة الإسكان حوالي14 دونماً من الأراضي الحكومية الواقعة إلى الشمال من حي الأمل والواقعة ضمن اراضي المحررات كقسائم سكنية حيث تم تخطيطها وتقسيمها إلى حوالي 109 قسيمة سكنية تم توزيعها علي المنتفعين من سكان المخيم

سادساً: مشاريع الإسكان العامة في محافظة رفح:

1- التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان العامة في محافظة رفح:



شكل (29): المشاريع السكنية في محافظة رفح (1994م-2006م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان 2010م)

تنوعت مشاريع الإسكان العامة في محافظة رفح بحيث شاركت الجهات الثلاث الرئيسية المنفذة في إقامة وحدات سكنية بالمحافظة ضمن المشاريع العامة، وقد اختلفت المحافظة عن باقي المحافظات الأخرى، إذ تمثل ذلك في أن المشاريع الإسكانية العامة تركزت بشكل خاص في مدينة رفح ولم تحظَ باقي المناطق الأخرى بنصيب يُذكر من تلك المشاريع ويعود السبب في ذلك إلى توافر الأراضي الحكومية في المدينة خاصة في نطاقها الغربي وخاصة بعد التوسع في اراضي المحررات ومن الجدير ذكره أن مشروع الاسكان السعودي التابع لوكالة الغوث الدولية يتم حالياً إقامته على جزء من تلك المحررات بالمحافظة.

جدول (16) مشاريع الإسكان العامة في محافظة رفح (1994م–2006م)

#	اسم المشروع	المدينة	المساحة بالدونم	عدد الوحدات المقترحة	الوحدات المنفذة
1	إسكان تل السلطان	رفح	3	30	30
2	إسكان المتضررين	رفح	3	60	60
3	إسكان بدر	رفح	88	431	431
4	الإسكان السعودي	رفح	332.6	552	–
5	إسكان رفح	رفح	8.76	116	116
المجموع			435.4	1189	637

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان 2010م)

ومن الجدول (16) يمكن إستنتاج الآتي:

أ- إن نسبة الوحدات التي تم بناؤها تقارب حوالي 53% من الوحدات المقررة ويرجع السبب إلى أن أكبر المشاريع التي تقوم بتنفيذها وكالة الغوث الدولية وهو مشروع الإسكان السعودي الواقع الي الغرب من مشروع تل السلطان والذي توقف العمل به بعد سنة 2006م بسبب الحصار الإسرائيلي على محافظات غزة.

ب-حوالي17% من عدد وحدات السكن العامة تم تنفيذها بواسطة وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية واستهدفت المتضررين من العدوان الاسرائيلي.

ت-قامت (الأونروا) بتنفيذ حوالي60% من الوحدات الكلية المنفذة وتمثل ذلك في مشروع إسكان بدر بمنطقة تل السلطان واستهدفت من تهدمت بيوتهم من جراء الاحتلال الاسرائيلي.

ث-في حالة إتمام مشروع الإسكان السعودي سوف يتضاعف عدد الوحدات السكنية في محافظة رفح إذ إنه يتكون من حوالي552 وحدة.

ج- إنّ مساهمة المجلس الفلسطيني للإسكان في الوحدات المقامة تمثل حوالي22% من العدد الإجمالي للوحدات المقامة ويتمثل في مشروع إسكان رفح واستهدف الموظفون في السلطة.

تشكل الوحدات السكنية التابعة للمشاريع الاسكانية العامة حوالي2.2% من مجمل المساكن القائمة في محافظة رفح والبالغة جوالي29101 مسكن (الاحصاء الفلسطيني،2007م)

2- مشاريع القسائم السكنية في محافظة رفح.

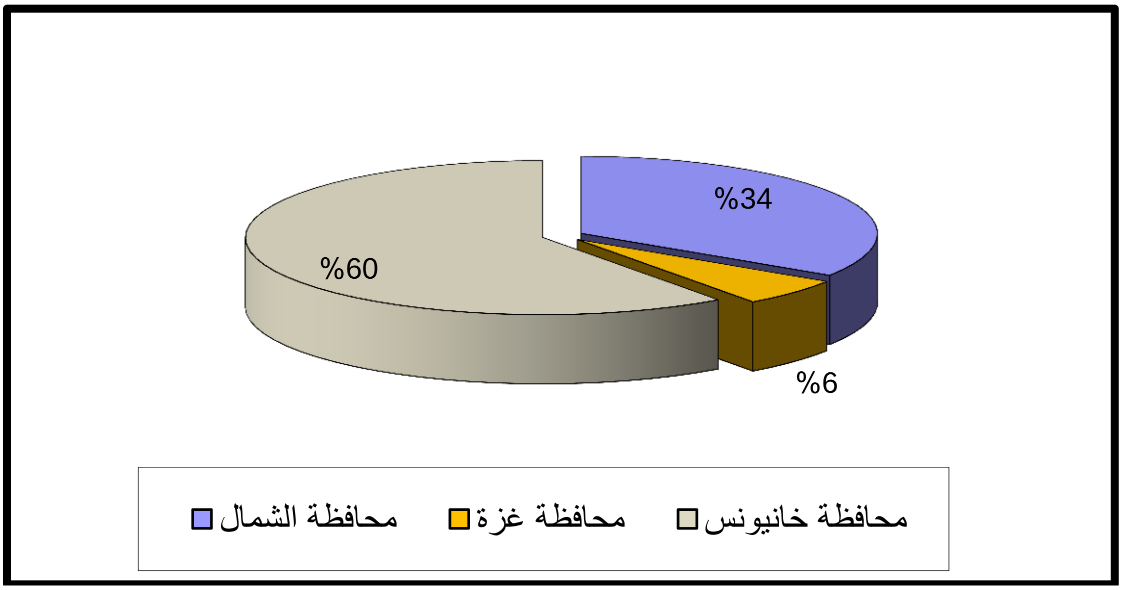
قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية بتوزيع قسائم سكنية على من انطبقت عليهم شروط الانتفاع حيث تم توزيع 925 قسيمة على مساحة حوالي91 دونماً في مدينة رفح والمعروفة بإسكان تل السلطان ب وتل السلطان ج، وقد تميزت تلك القسائم بالمساحات الصغيرة نسبياً.

سابعاً: مشاريع الإسكان المستقبلية في محافظات غزة:

تُعد مشكلة الإسكان في محافظات غزة من المشكلات المركبة والمتنامية، إذ تراكم عليها الحصار والحرب والتدمير إضافة إلى التزايد المستمر في عدد السكان مما يعني أن هناك تآكل في المباني والمساكن القائمة يقابله في نفس الوقت تزايد مستمر في الحاجة إلى السكن.

تفيد الإحصاءات الرسمية أن العجز في الوحدات السكنية في نهاية عام 2010م بلغ حوالي 100 ألف وحدة سكنية وذلك لتغطية الطلب على المساكن وأن محافظات قطاع غزة بحاجة إلى حوالي 13 ألف وحدة سكنية سنوياً لتغطية النمو الطبيعي للسكان في المحافظات،وتحتاج محافظة الشمال إلى حوالي18% من الوحدات المذكورة، وسوف توفر المشاريع المستقبلية حوالي30 ألف وحدة سكنية على مساحة تقارب ما مجموعه 2300 دونماً وبطاقة استيعابية تصل إلى حوالي141 ألف نسمة. (وزارة الاشغال العامة والإسكان، 2010م) ومن هنا فإن وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية قد أتمت كافة الخرائط والمخططات اللازمة والمتعلقة بإقامة خمس مشاريع إسكانية كبري خاصة في المحافظات التي تتوافر فيها الأراضي الحكومية سواء كانت أراضي المحررات كما هو الحال في محافظتي خانيونس والشمال أو في مناطق التعديات والعشوائيات بمدينة غزة، وقد اعتمدت معظم هذه المشاريع على مبدأ المشاركة المجتمعية حيث تقوم الجهات المسئولة بتخطيط المساكن والخدمات ويُترك التنفيذ للجهات المنتفعة، ويقوم النظام المفترض على تخصيص أراضٍ تباع للأفراد بغرض السكن فيها وبمساحات تتراوح ما بين180- 500م^2 وذلك حسب حجم أُسرة المنتفع وبحيث أيضاً يسمح الدخل الشهري للمنتفع بتغطية المستحقات والأقساط المالية الشهرية المترتبة عليه، ومن شروط وزارة الإسكان أيضاً أن يتم البناء في القسيمة السكنية في مدة لا تتجاوز 5 سنوات من تاريخ الاستلام ضمن شروط ومواصفات تحددها وزارة الأشغال العامة والإسكان. لقد تم تخطيط المشاريع الإسكانية المستقبلية أيضاً بحيث تشمل مجموعة واسعة من القسائم السكنية بمساحات مختلفة، تقام عليها وحدات سكنية متصلة بنظام العمارات متعددة الطوابق والتي سوف تتراوح ما بين 5-13 طابق، وسوف يكون هناك مجال للمستثمرين في مجال إنشاء المباني السكنية بحيث يتم تخصيص شقق سكنية للوزارة مقابل ثمن الأرض التي ستقام عليها المباني.

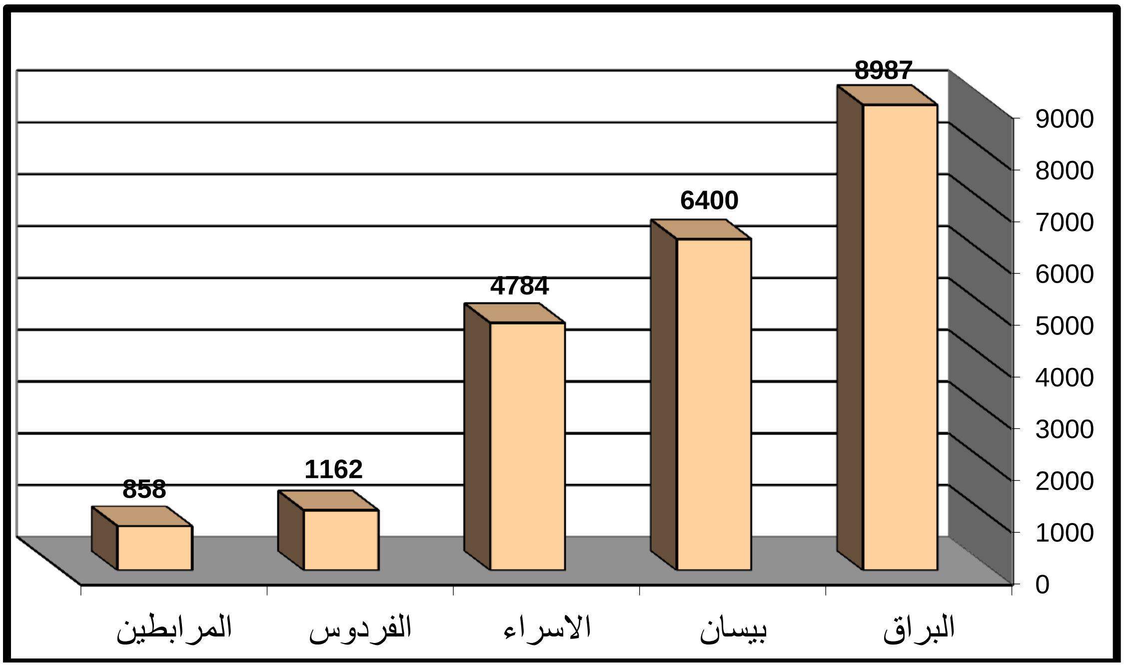
في مشاريع الإسكان المستقبلية تمت مراعاة البيئة الخارجية والمتطلبات الإسكانية وبالتالي فإن المساحات المخصصة للمرافق العامة والخدمات بالإضافة إلى المناطق المفتوحة والشوارع والممرات فقد احتلت مساحة واسعة زادت عن60% من المساحة الإجمالية المقررة لتلك المشاريع المستقبلية وهي تتوافق والمعايير العالمية في هذا المجال.



شكل (30): التوزيع النسبي لمساحة المشاريع المستقبلية في محافظات غزة (2010م)

(**مصدر البيانات**[www.mopwh.gov.ps] **2010م**)

ومن الشكل(29) يظهر أن محافظة خانيونس تحتل المرتبة الأولى من حيث المساحة المخصصة لمشاريع الإسكان المستقبلية إذ مثلت حوالي60% من مجمل مساحة المشاريع .



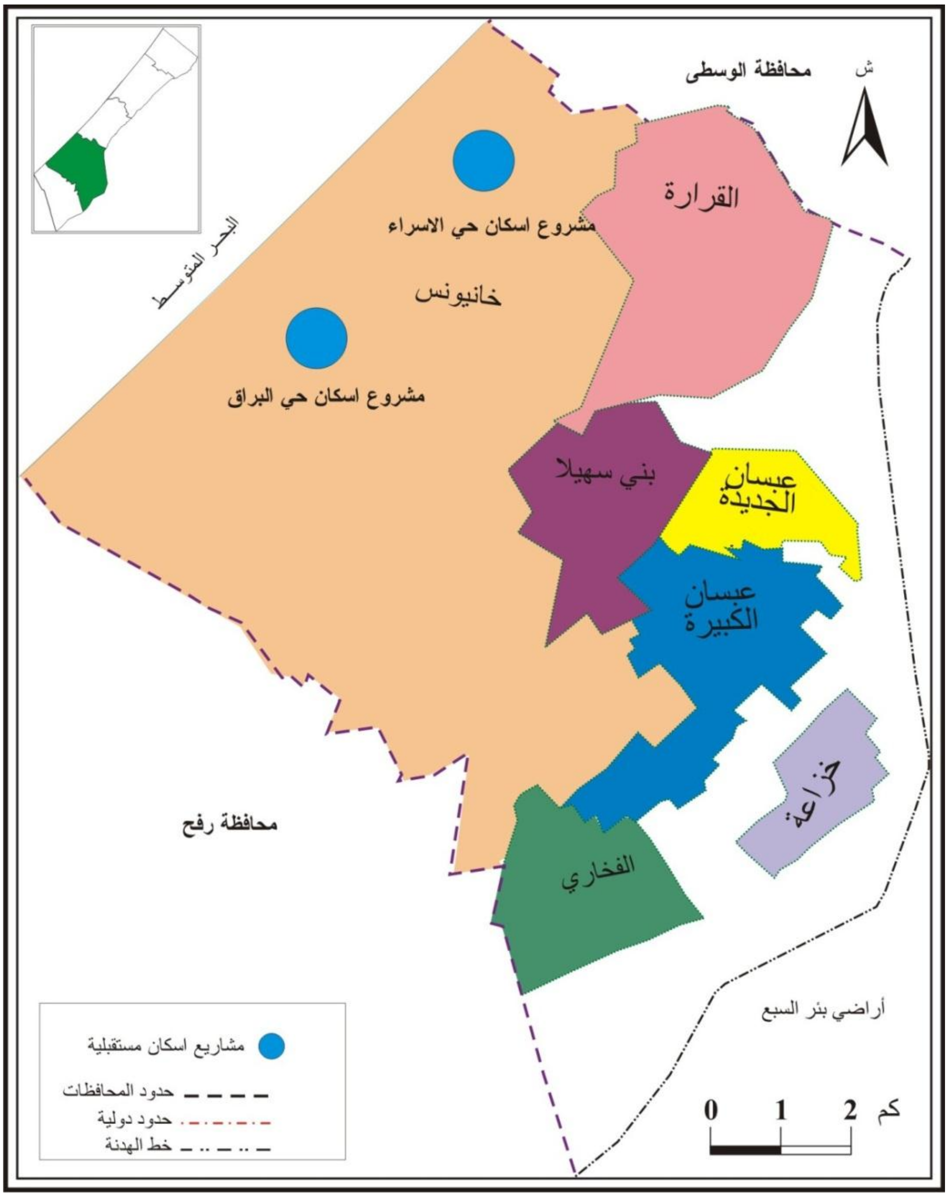
شكل (31): التوزيع العددي للوحدات السكنية في المشاريع المستقبلية(2010م)

مصدر البيانات: [www.mopwh.gov.ps] 2010م.

ومن الشكل (30) يظهر أن مشاريع إسكان البراق والإسراء بمحافظة خانيونس تمثل حوالي 62% من مجمل الوحدات السكنية المخطط لها، أما مشروع إسكان المرابطين في محافظة غزة فهو لا يشكل سوي حوالي 4% من مجمل الوحدات السكنية المقترحة.

1- مشاريع الإسكان المستقبلية في محافظة خانيونس.

محافظة خانيونس تضم حوالي25 كم^2 من أراض المحررات وهي تقارب مساحة مدينة خانيونس وحوالي50% من مساحة المحررات في محافظات غزة، وبالتالي فإن وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية تسعي لإقامة مشاريع إسكانية تعتبر هي الأكبر على مستوى المحافظات إذ تصل مساحة تلك المشاريع المنوي تنفيذها ما يقارب 1380 دونماً وقد قامت الجهات المختصة باعداد المخططات اللازمة لذلك. [www.mopwh.gov.ps]



شكل (32): مشاريع الإسكان المستقبلية في محافظة خانيونس (2010م)

مصدر البيانات: [www.mopwh.gov.ps] 2010م

أ- مشروع إسكان حي البراق.[www.mopwh.gov.ps]

يقع مشروع إسكان حي البراق ضمن نفوذ مدينة خانيونس في أراض المحررات إلى الغرب من الإسكان النمساوي وحي الأمل وعلى حدود المعسكر الغربي، ومن أبرز ملامحه:

9- تقدر مساحته بحوالي864 دونماً وهو أكبر مشاريع الإسكان المستقبلية ويضم خمس مجاورات سكنية متباينة في المساحة.

10- تقدر عدد الوحدات السكنية الكلية في المشروع بحوالي8987 وحدة سكنية منها66 برجاً يتكون من11 طابق بطاقة استيعابية قدرت بحوالي2904 وحدة سكنية، وحوالي62 برجاً بارتفاع 8 طوابق وبطاقة استيعابية قدرت بحوالي1488 وحدة سكنية.

11- مساحة المناطق السكنية تشكل حوالي42% من المساحة الإجمالية، بينما تقدر مساحة الخدمات والمرافق العامة بحوالي31% من المساحة الإجمالية، بينما تشكل المناطق المفتوحة والشوارع والممرات حوالي26% من مساحة المشروع الاجمالية، تقدر طاقة المشروع الاستيعابية حوالي 55 ألف نسمة وبكثافة تصل إلى 63 نسمة للدونم الواحد.



شكل (33): مخطط مشروع إسكان حي البراق في محافظة خانيونس(2010م)

[المصدر: www.mopwh.gov.ps] 2010م

ب- **مشروع إسكان حي الإسراء.** [www.mopwh.gov.ps]

يقع المشروع ضمن نفوذ محافظة خانيونس في مناطق المحررات الواقعة الي الغرب من مدينة خانيونس والمقدر مساحتها بحوالي25 الف دونماً حيث تقدر المساحة الاجمالية بحوالي517 دونماً أي حوالي2% من المساحة الكلية لمحررات خانيونس ويحد المشروع من الجنوب مدينة أصداء السياحية ومن الغرب المحمية الطبيعية والواقعة ضمن أرض المحررات، اما من الشرق فيحده الامتداد السكني لمدينة خانيونس والمعروف بالسطر الغربي.

من أهم الملامح العمرانية الرئيسية لحي الاسراء:

1- يتكون المشروع من مجاورتين ويصل عدد الوحدات المتوقع بنائها حوالي 4784 وحدة.

الطاقة الاستيعابية لمشروع حي الاسراء تصل إلى حوالي 31 ألف نسمة ومن المتوقع أن تصل كثافته السكانية حوالي60 نسمة/دونم.

2- يتكون المشروع من:**[2010 www.mopwh.gov.ps]**

أ- 22 برجاً سكنياً بارتفاع 13 طابق بحيث يصل العدد حوالي 1056 وحدة سكنية.

ب-24 برجاً سكنياً بارتفاع 9 طوابق بحيث يصل عدد الوحدات إلى 768 وحدة سكنية.

ت-470 عمارة سكنية بارتفاع 5 طوابق بحيث يصل عدد الوحدات إلى 2960 وحدة.



شكل (34) مخطط مشروع إسكان حي الإسراء في محافظة خانيونس(2010م)

المصدر: www.mopwh.gov.ps ،2010



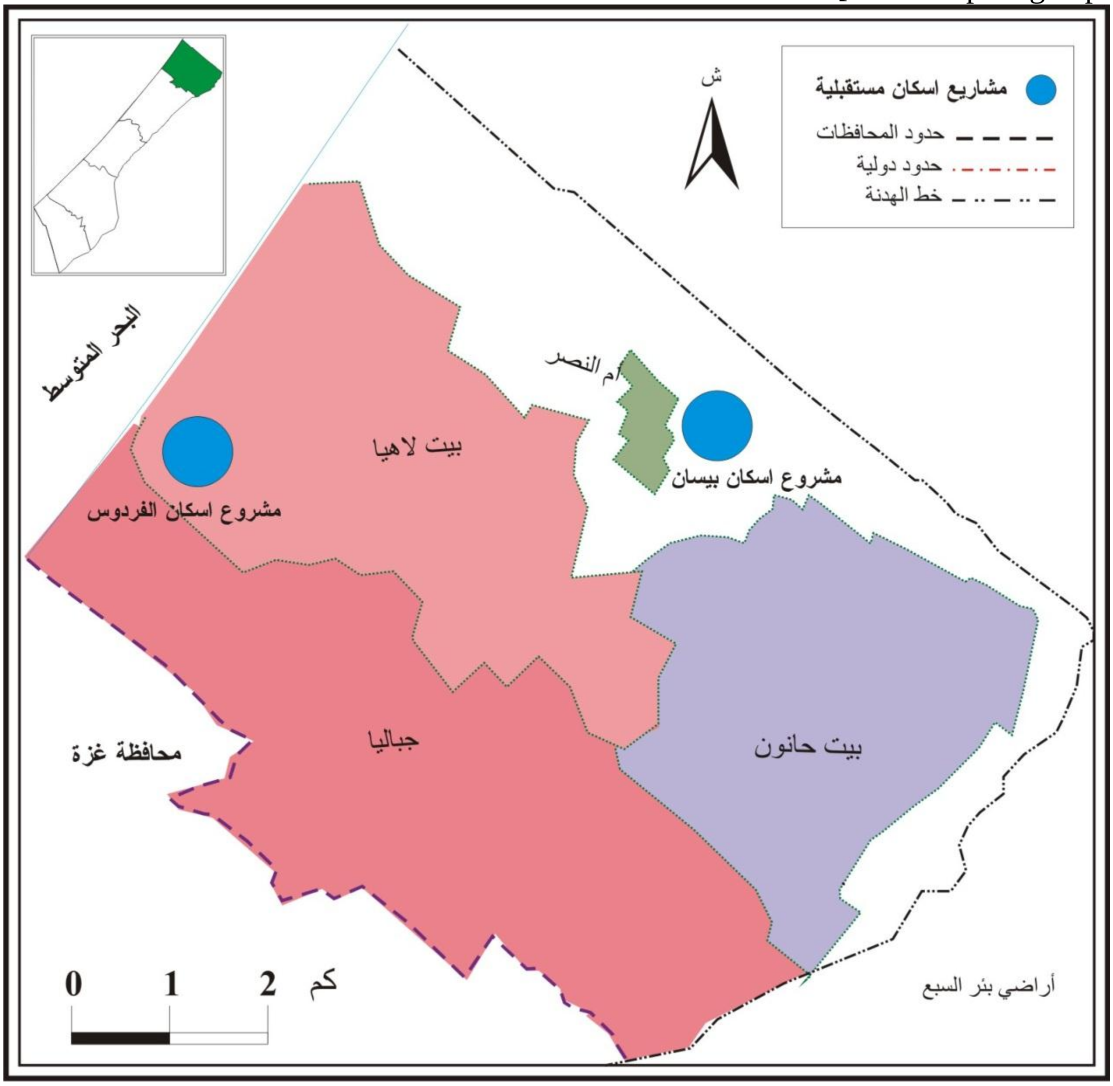
صورة (20) مشروع إسكان حي الإسراء بمحافظة خانيونس 2010م

المصدر: www.mopwh.gov.ps ،2010م

2-مشاريع الإسكان المستقبلية في محافظة شمال غزة.

أ- مشروع إسكان حي بيسان.

يقع مشروع إسكان بيسان على مساحة تقدر بحوالي 606 دونماً في الجزء الشمالي الشرقي من مدينة بيت لاهيا إلى الشمال من إسكان الندى وعزبة بيت حانون والي الجنوب مباشرة من معبر بيت حانون، ويتكون المشروع من حوالي 6400 وحدة سكنية منها 4120 وحدة ضمن206عمارة سكنية مكونة من خمس أدوار، بينما 1810 وحدة سكنية سوف تُقام على304 قسيمة سكنية، كذلك من المتوقع أن تبلغ الطاقة الاستيعابية للمشروع حوالي41 ألف نسمة وضمن المخططات العامة للمشروع فقد احتلت المساحة السكنية حوالي46% من المساحة الإجمالية للمشروع بينما خُصص للخدمات والمرافق العامة حوالي22.5%، اما المناطق المفتوحة والخضراء والتي تضم الشوارع والممرات والميادين فخُصص لها وحوالي31.5% من المساحة الكلية للمشروع. [www.mopwh.gov.ps]



شكل (35): مشاريع الإسكان المستقبلية في محافظة الشمال(2010م)

[المصدر: www.mopwh.gov.ps 2010م]



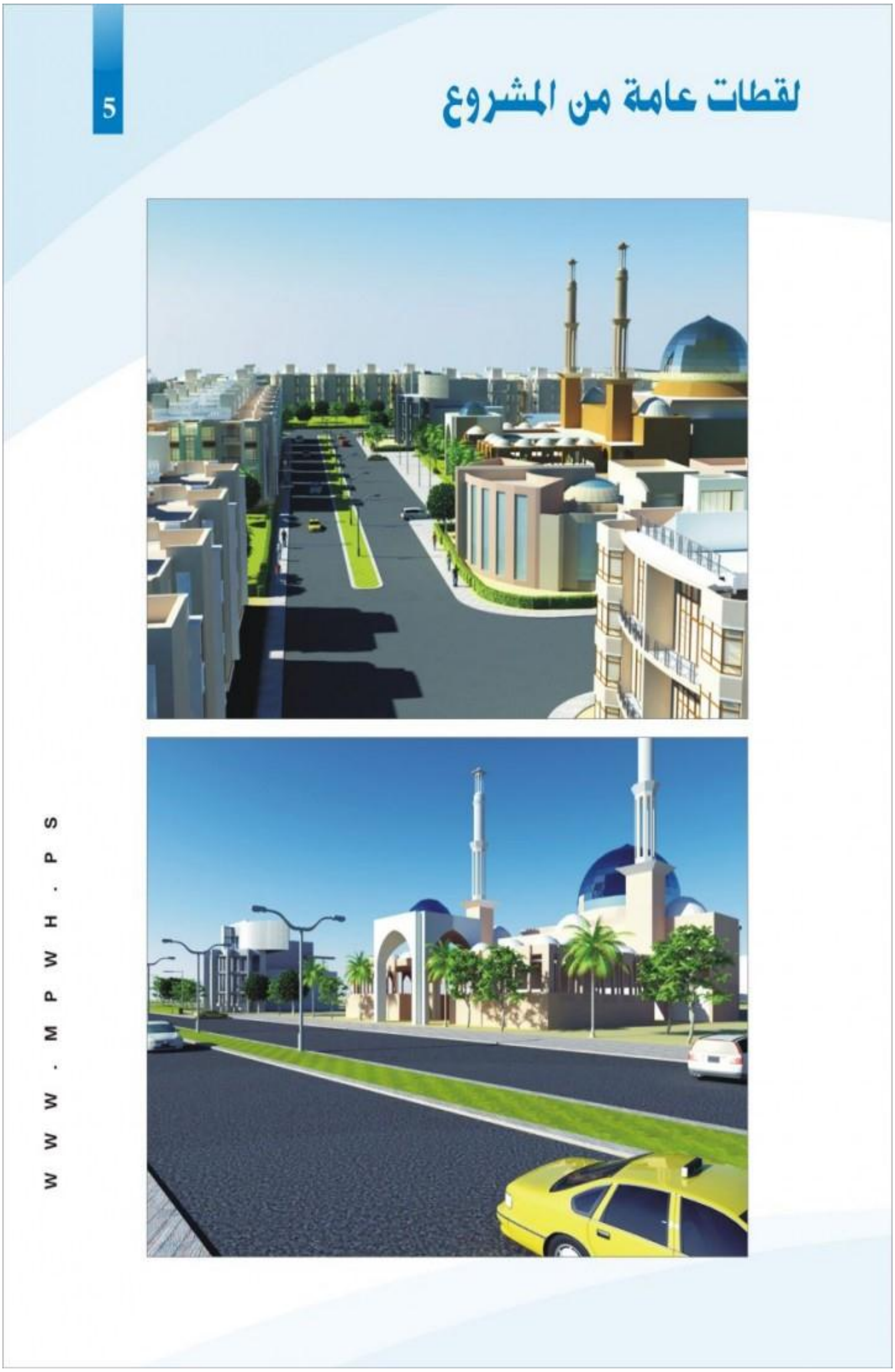
شكل (36) مخطط مشروع إسكان حي بيسان في محافظة شمال غزة 2010م

[المصدر :www.mopwh.gov.ps 2010م]



شكل (37) مخطط مشروع إسكان حي الفردوس في محافظة شمال غزة (2010م)

[المصدر :www.mopwh.gov.ps 2010م]



صورة (21) مشروع إسكان بيسان بمحافظة شمال غزة 2010م

[المصدر: www.mopwh.gov.ps]



صورة (22) مشروع إسكان حي الفردوس بمحافظة شمال غزة 2010م

[المصدر: www.mopwh.gov.ps، 2010]

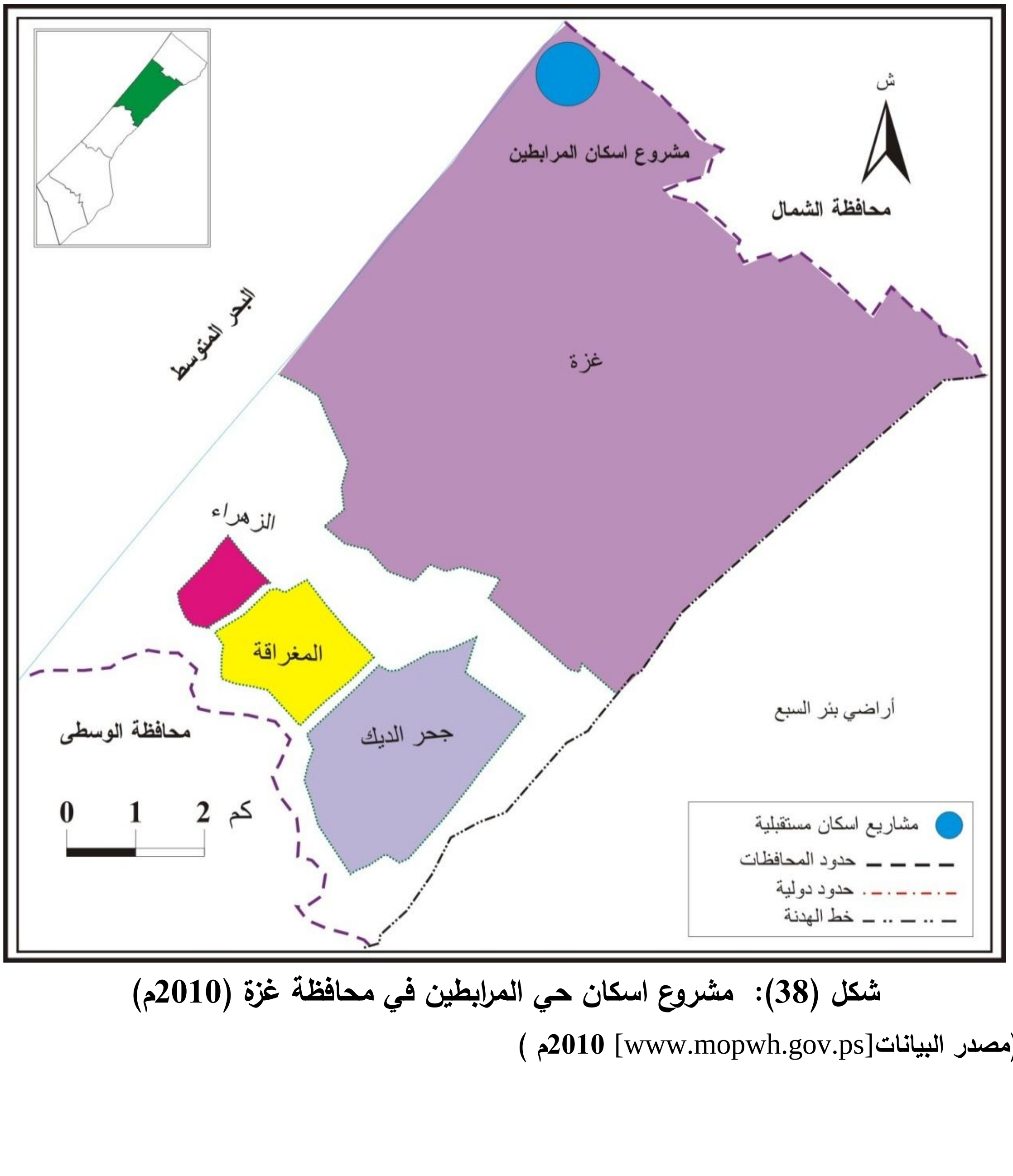
ب-مشروع إسكان حي الفردوس

يقع مشروع إسكان الفردوس على مساحة تقدر بحوالي179.7 دونماً في الجزء الجنوبي الغربي من مدينة بيت لاهيا ويحده من الجنوب الحدود الإدارية مع بلدية جباليا، ويتكون المشروع من حوالي 1162 وحدة سكنية منها 588 وحدة ضمن21 برج مكون من9 طوابق و464 وحدة سكنية ضمن

58 عمارة مكونة من أربع ادوار وسبع قسائم تضم 107وحدات سكنية، ومن المتوقع أن تبلغ الطاقة الاستيعابية للمشروع حوالي 6972 نسمة ،وضمن المخططات العامة للمشروع فقد احتلت المساحة السكنية حوالي41.6% من المساحة الإجمالية بينما خصص للخدمات والمرافق حوالي24%، وحوالي34% من المساحة للشوارع والمناطق المفتوحة. www.mopwh.gov.ps

3-مشاريع الإسكان المستقبلية في محافظة غزة.

قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية وبالتعاون مع بلدية غزة بتجهيز الخرائط والمخططات النهائية اللازمة لإقامة مشاريع سكنية على أراضٍ حكومية بمحافظة غزة، ومن أهمها مشروع إسكان حي المرابطين الواقع في أقصي الشمال الغربي من مدينة غزة ويحده من الشمال شارع صلاح خلف والفاصل بين كل من محافظة الشمال ومدينة غزة ومن الجنوب شارع عمر بن الخطاب ومن الشرق مدينة العودة ومن الغرب شارع البحر (هارون الرشيد)، وتبلغ مساحة المشروع قرابة 133 دونماً وتقدر مساحة الإشغال السكني في المشروع بحوالي41% من المساحة الإجمالية



شكل (38): مشروع اسكان حي المرابطين في محافظة غزة (2010م)

(**مصدر البيانات**[www.mopwh.gov.ps] **2010م**)

لقد تم تقسيم الوحدات السكنية إلى أقسام تقدر بحوالي251 قسيمة سكنية تتراوح مساحتها ما بين (100 – 400)م^{2}، ومن الجدير ذكره أن المنطقة المذكورة تنتشر بها العشوائيات إذ يسكنها قرابة 3200 نسمة معظمهم قاموا بتعديات على الأرض الحكومية أو قاموا بشرائها من آخرين دون سندات قانونية، وتهدف الجهات المختصة إلى إعادة تأهيل هؤلاء السكان تبعاً لدراسة أحوالهم الاجتماعية والاقتصادية ومدى إمكانية بيع تلك الوحدات إليهم ضمن شروط ومعايير وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية. [www.mopwh.gov.ps]



شكل (39) مخطط مشروع إسكان حي المرابطين في محافظة غزة (2010م)

(مصدر البيانات[www.mopwh.gov.ps] **2010م)**

وبنظرة موضوعية لمشاريع الاسكان العامة المستقبلية والمنوي اقامتها في محافظات غزة نستنتج الآتي:

أ- ان حجم هذة المشاريع الاسكانية والمقدرة بحوالي30 الف وحدة سكنية لا توفر الاحتياجات الحقيقية من العجز الكلي في الوحدات السكنية الحالية والمقدرة بحوالي 100 الف وحدة سكنية في كافة محافظات غزة.

ب-إن المساحة المخصصة لتلك المشاريع الاسكانية تبلغ حوالي3200 دونم وهي يمكن ان توفر حوالي51 ألف وحدة سكنية بارتفاع 5 طوابق فقط .

ت-إن المشاريع المنوي اقامتها تضم قسائم سكنية منفصلة ستوزع علي الأسر المنتفعة للبناء فيها وهذا يتعارض مع ندرة الارض المتاحة للسكن ومبدأ التنمية الاسكانية المستدامة .

ث-من ضمن شروط الانتفاع توزيع قسائم على المستثمرين لبناء وحدات سكنية مقابل تخصيص نسبة من تلك الوحدات لصالح وزارة الاسكان (20%) وذلك مقابل ثمن الارض وبالتالي فان حرية التصرف بباقي الوحدات السكنية ستُترك للمستثمرين لبيعها في سوق الاسكان الحر وهذا يتعارض مع الواقع الاقتصادي للسكان و سيحد من قدرة الفئات المستهدفة بالمشاريع العامة من اصحاب الدخل المحدود الانتفاع من تلك الوحدات .

ج- لم تراعي هذه المشاريع الازواج الشابة والتي هي بحاجة ماسة للوحدات السكنية حيث يجب تخصيص وحدات سكنية محدودة المساحة (85م^2) لتلك الشريحة من المجتمع.

ح- إن اخضاع الاراضي الحكومية السكنية للبيع سوف يرفع من التكلفة الاجمالية للوحدات السكنية وبالتالي الحد من قدرة الشرائح الفقيرة محدودة الدخل من الانتفاع بتلك المشاريع.

خ- هذه المشاريع الاسكانية باستثناء حي المرابطين في غزة سوف تقام على أراضي المحررات والأولى اقامتها اولاً علي مناطق التعديات والعشوائيات في محافظات غزة بهدف تغيير طابعها وبيئتها العمرانية والحفاظ على المحررات كمخزون استراتيجي تبعاً للتغيرات المستقبلية.

د- حي الفردوس في محافظة الشمال يقع قريباً من منطقة الساحل وذلك سيكون له تاثير على قوة الرياح القادمة من البحر وبالتالي تغيير مستقبلي في الطبيعة السطحية لمنطقة الساحل.

خلاصة الفصل الثالث

تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل التوزيع الجغرافي لمشاريع الاسكان العامة في كافة محافظات غزة والتي يمكن اجمالها في الآتي:

1. معرفة العدد الاجمالي للوحدات السكنية العامة المقامة في كافة المحافظات والتوزيع النسبي لهذه الوحدات اضافة الى حجم تأثير الجهات الرسمية المنفذة للمشاريع العامة.
2. من خلال الفصل تمت مناقشة مشاريع القسائم السكنية ومدى توزيعها في المحافظات والعلاقة بين هذا التوزيع ومدى توافر الأراضي المتاحة للسكن وحجم السكان في المحافظات.
3. دراسة التوزيع الجغرافي لمشاريع الاسكان العامة سواء الوحدات السكنية في المباني متعددة الأدوار أو القسائم السكنية في مدن محافظة شمال غزة خاصة مدينة جباليا وبيت لاهيا وقد احتلت المحافظة المركز الثاني من حيث نسبة الوحدات السكنية والأول من حيث القسائم وذلك على مستوى المحافظات.
4. الوقوف على واقع مشاريع الاسكان في محافظة غزة باعتبارها أكبر تجمع للوحدات السكنية في كافة المحافظات وكذلك حجم القسائم السكنية فيها إذ تستحوذ على حوالي 50% من حجم الوحدات السكنية في كافة المحافظات.
5. دراسة واقع مشاريع الاسكان في محافظة الوسطى والتي تميزت بالعدد الأقل من المشاريع وبالتالي نسبة الوحدات السكنية فيها فهي احتلت المركز الأخير على مستوى المحافظات وتركزت المشاريع في كل من مدينة النصيرات ودير البلح.

3- محافظة خانيونس تشكل حوالي30%من مساحة المحافظات وبالتالي فقد تنوعت فيها مشاريع الاسكان من حيث الجهات المنفذة وقد بلغ نصيبها حوالي13%من مجمل الوحدات المقامة في كافة المحافظات وقد استحوذت المدينة على النصيب الأكبر من الوحدات السكنية المقامة في مشاريع الاسكان.

4- محافظة رفح تأتي في المرتبة الأخيرة من حيث الوحدات المقامة 6% وتركزت بشكل خاص في مدينة رفح، أما من حيث القسائم فتحتل المركز الثاني بعد محافظة الشمال.

5- في هذا الفصل تم الحديث باسهاب عن المشاريع الاسكانية المستقبلية والتي تنوي الحكومة تنفيذها في محافظات غزة خاصة في محافظتي الشمال وخانيونس وذلك بهدف التقليل من حدة مشكلة الاسكان وقد تم التطرق أيضاً الى مجموعة المعايير التي سيتم تطبيقها على المنتفعين من المشاريع اضافة الى توزيعها الجغرافي في المحافظات وطبيعة استخدامات الأرض فيها وعدد الوحدات السكنية المنوي اقامتها وطبيعة المباني وارتفاعاتها وحجم الطاقة الاستيعابية الاجمالية لتلك المشاريع.

الفصل الرابع

(107 –139)

خصائص المسكن في مشاريع الإسكان العامة بمحافظات غزة

- تمهيد .
- أولاً: كثافة المسكن والتزاحم السكني.
- ثانياً: مساحة المسكن وكلفته الاقتصادية.
- ثالثاً: البيئة الفيزيائية لمشاريع الإسكان.
- رابعاً: الخدمات والمرافق العامة في مشاريع الاسكان.
- خلاصة الفصل .

تمهيد :

يعتبر المأوى من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن إن لم يُعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة وينسحب المعنى الضيق على المأوى باعتباره المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات علاوةً على ذلك فهو ليس مكاناً للإيواء فقط ولكنه وعاء للتنشئة الاجتماعية ومجال واسع ورحب لاقامة منظومة العلاقات الاجتماعية .

يعتبر تملك المسكن من بين ثقافات المجتمعات العربية بصورة عامة والمجتمع الفلسطيني بصورة خاصة وكثيراً ما يعكس الاوضاع الاجتماعية والاقتصادية السائدة وأبرز محددات الاستقرار والأمان الأسري خاصة في محافظات غزة والتي تتصف بانخفاض مستوى الدخل وارتفاع إيجارات المساكن إضافة الى ذلك فهو أغلى ما يمكن أن يقتنيه الفرد .

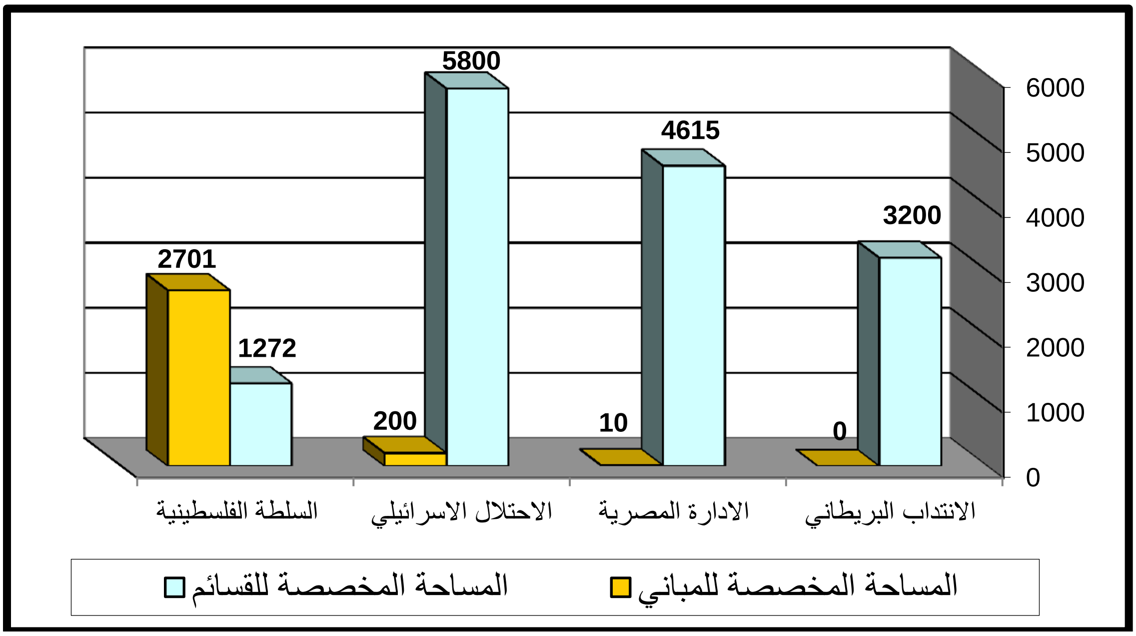
غالباً ما يتم الحكم على جودة المسكن بمجموعة واسعة من المعايير التي تشكل منظومة مترابطة يصعب فصلها عن بعضها والتي من أهمها الموقع والموضع وعناصر البيئة الداخلية والخارجية ومدى توافر الخدمات والمرافق في المكان

أولاً: كثافة المسكن والتزاحم السكني:

1- الكتلة العمرانية في مشاريع الإسكان العامة :

تُعرف الكتلة العمرانية بانها المساحة المبنية من المدينة والمشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء مزروعة أو مسطحات مائية كما تشمل التقسيمات المعتمدة وتضم مساحة الكتلة العمرانية أو الكتلة المبنية المباني السكنية وغير السكنية والمنشآت كالمصانع، والمباني، والخدمات التعليمية، والصحية والإدارية والاستخدام التجاري المنفصل، والمختلط بالسكن، كما يتخللها الطرق، وأراضي الفضاء، التي تتخلل الكتلة السكنية. (وزارة الإسكان، 1996: 52)

ان الكتلة السكنية لمشاريع الإسكان العامة الكلية سواء كانت قسائم منفصلة أو مباني متعددة الطبقات والتي أقيمت في محافظات غزة ومنذ فترة الانتداب البريطاني وحتى اعداد هذا البحث بلغت حوالي17798 دونماً وعند مقارنتها بمحافظات غزة فهي لا تشكل سوى حوالي4,87% من مساحة المحافظات وحوالي15% من مساحة الاراضي الحكومية في كافة المحافظات. وبالنظر إلي واقع محافظات غزة خاصة حدود التنظيم الهيكلي للمدن والقري في المحافظات ، فان المساحات المسموح فيها بالبناء بلغت حوالي 128 ألف دونم أي حوالي35.7 % من مجموع مساحة المحافظات الكلية وتبلغ مساحة البناء داخل مجال التنظيم حوالي 80025 دونم أي62.5 %من مساحة تلك الأراضي ، وفي هذا الصدد لابد من الإشارة إلي أن معظم سكان المحافظات لا يملكون أي مساحة من الأراضي في الوقت الذي يملك 37 شخصاً يعتبرون من أثرياء المحافظات حوالي 7380 دونم .(المركز الفلسطيني ، 2009 :26)



شكل (40) تطور المساحة بالدونم للقسائم السكنية والمباني في مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة(1917م-2010م)

(مصدر البيانات وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية)

ومن قراءة الشكل (40) يمكن إستنتاج الآتي:

أ- في فترة الانتداب البريطاني كانت المشاريع الاسكانية عبارة عن قسائم سكنية فقط ولم تحظَ مشاريع المباني السكنية الرأسية بأي نسبةً تذكر، حيث أن الطابع العمراني في ذلك الوقت كاد يخلو من المباني متعددة الأدوار كذلك كانت مدينة غزة هي المستهدفة بمشاريع الاسكان في عهد الانتداب البريطاني على فلسطين.

ب- في عهد الإدارة المصرية أيضاً احتلت القسائم السكنية القسم الأعظم من المساحة المخصصة للمشاريع السكنية واقتصرت المشاريع الرأسية فقط على8 عمارات احتوت على40 وحدة سكنية فيما عرف (مدينة نصر لابناء الشهداء) في حي النصر بغزة.

ت- في عهد الاحتلال الإسرائيلي لمحافظات غزة إحتلت القسائم السكنية التي تم توزيعها المساحة الأكبر إذ شكلت حوالي39% من مجمل مساحة القسائم السكنية التي تم توزيعها على السكان، أما مشاريع العمارات السكنية فلم تشكل سوى3.3% فقط من مساحة الأراضي التي خصصها الاحتلال لمشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة، وكان ذلك عام1991م قبيل توقيع اتفاقية أوسلو، وقد تمت الاشارة سابقاً الى أن توسع إسرائيل في مشاريع الإسكان قد ارتبط بعوامل سياسية واضحة.

ث- في عهد السلطة الفلسطينية إختلفت المعايير بحيث ارتفعت المساحات المخصصة للبناء الرأسي نسبة إلى القسائم السكنية بحوالي68% وهذا بالطبع يعود لندرة الأراضي الحكومية التي كانت تحت تصرف السلطة الفلسطينية قبل عام2005م، ومن الجدير بالذكر أن معظم القسائم

التي وزعتها السلطة الفلسطينية ممثلة بوزارة الأشغال العامة والإسكان كانت استحقاقات القُرع السكنية في عهد الإدارة المصرية لمحافظات غزة.

2- مشاريع الإسكان العامة والامتداد العمراني:

المراكز العمرانية في كل دول العالم تتعرض إلى ظاهرة النمو وبشكل كبير نظراً للزيادة السكانية الطبيعية والهجرة، الأمر الذي يترك آثاراً سلبية على خارطة استخدام الأرض وينعكس هذا المشهد بشكل واضح على محافظات غزة إذ إن النمو والتوسع في المساحة العمرانية يسير بوتيرة عالية، فمن المتوقع أن يصل إلى حوالي48%من مساحة المحافظات في عام2025م مقارنة بحوالي29% في عام2005م. (العمران، 2007: 8)

اذا كان الإنسان بحاجة إلى السكن فإن الحاجة ملحّة وبصورة أكبر وأخطر للحصول على المأكل وتحقيق ما يعرف بالأمن الغذائي والذي لا يقل أهمية عن الأمن الإسكاني، وتبعاً للبيانات الإحصائية الرسمية بلغت مساحة الأراضي الزراعية بالمحافظات حوالي123.7كم^2 أي حوالي34% من المساحة الإجمالية لمحافظات غزة ، توزعت على المحافظات الخمس كالتالي: غزة 15.3كم^2، الشمال 15.2 كم^2، الوسطى23.4كم^2، خانيونس41.7كم^2، رفح18.1كم^2، أما الاستخدامات الأخرى فبلغت حوالي238.1كم^2.

(الإحصاء الفلسطيني، 2008: 239)

إن توفير المسكن الاقتصادي والذي يمكن ان يكون في متناول الفئات محدودة الدخل وكذلك الحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية واحتواء ظاهرة النمو السكاني يتطلب التوسع الرأسي في البناء قدر الامكان ضمن مشاريع إسكان مخططة تراعي الواقع البيئي والاجتماعي والاقتصادي في المحافظات وكذلك مبدأ الأستدامة وندرة الأراضي المتاحة للسكن.

تفيد تقارير الأمم المتحدة التي صدرت في الثمانينات من القرن الماضي أنه إذا استمرت اتجاهات استخدام الأرض لإنشاء المساكن فإن المدن التي ستظهر لإيواء سكان العالم عندما يصلون إلى عشرة مليارات نسمة سوف تغطي ما يساوي نصف ما كان في الأرض من مساحات زراعية في حينه، وعليه فإن المستهلكين سيدفعون ثمن الأرض التي يشترونها للبناء مرة أخرى ولكن هذه المرة في صورة أسعار الغذاء العالية في المستقبل. (جرار، 1991: 159)

3- مشاريع الإسكان العامة وكثافة المسكن:

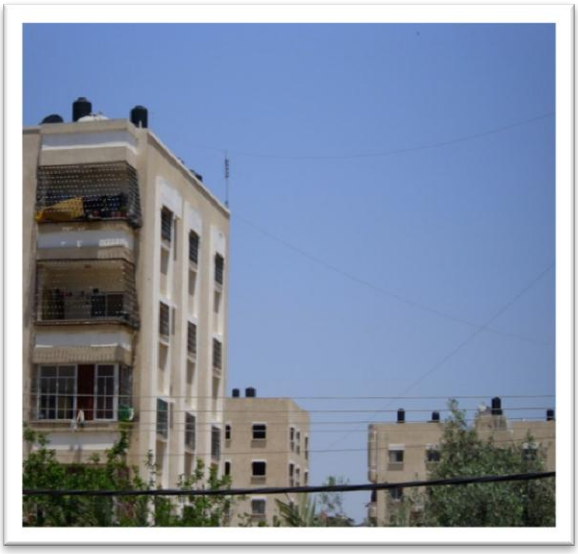
تساعد دراسة كثافة المسكن على إعطاء صورة عن تزاحم المساكن داخل المدينة، والتي تتأثر باختلاف الأبنية من حيث تصميمها، وارتفاعها، ومدى التصاقها ببعضها، كما يُستفاد منها في دراسة الظروف الصحية والبيئية للمناطق السكنية وبالتالي رسم سياسات الإسكان من خلال التخفيف من تكدّس المباني والعمل على توفير الضوء والتهوية، وتشير البيانات الى أن متوسط كثافة المسكن في الأراضي الفلسطينية تقارب1.8 مسكن للدونم(الإحصاء الفلسطيني، 2008). أما

في مشاريع الإسكان العامة المُعتمدة نظام البناء الرأسي فيصل متوسط كثافة المسكن إلى حوالي3,74 مسكن للدونم، ويشمل ذلك أيضاً مشاريع إسكان الأونروا التي تتميز بالارتفاع المحدود، إذ تتراوح في الارتفاع بين طابق إلى ثلاث طوابق.

يتحقق تخفيض تكلفة الإسكان وذلك على مستوى التصميم العمراني من خلال رفع الكثافة الإسكانية حيث تسمح عملية رفع الكثافة بزيادة عدد الوحدات السكنية على الأرض المتوفرة والمستهدفة بالسكن، وهذا يساهم في زيادة معدلات الأراضي المتوافرة، ويتم رفع الكثافة لتصغير مساحة قطع الأراضي السكنية حيث يؤثر ذلك على البدائل التخطيطية للموقع وعلى خفض واضح في سعر تطوير المشروع بالبنية التحتية والمشتملة على الشوارع والأرض والإضاءة والتشجير والكهرباء والماء والهاتف وخطوط الصرف الصحي . (باهمام، 2003م: 15)

في مشاريع الإسكان العامة التي أقيمت في محافظات غزة والتي اعتمدت نظام الامتداد الرأسي في البناء فإن ذلك يتوافق إلى حد كبير ومحدودية مساحة الأرض السكنية المتاحة للبناء في المحافظات وكذلك التزايد السكاني الملحوظ وبالتالي ازدياد الحاجة إلى السكن، إضافة إلى تقليل التكلفة الاقتصادية المرتبطة بعمليات البناء المختلفة بما يتوافق نسبياً مع الإمكانيات المادية المتاحة والمحدودة، ويساهم هذا الأسلوب أيضاً في الحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية في المحافظات إضافة إلى مراعاة خصائص البيئة العمرانية المريحة وذلك بخلاف مشاريع توزيع القسائم السكنية والتي لا تحقق المزايا السابقة والتي بدأت تظهر كما لو كانت عشوائيات متراصة مع بعضها البعض مما أدى الى حدوث مشكلات اجتماعية وبيئية، وذلك يعزز الفرضية القائلة بأن مشاريع البناء الرأسي متعدد الطبقات أفضل من مشاريع القسائم السكنية المنفصلة.

في مقارنة بين مشروع إسكان الشيخ رضوان بغزة والذي تم تخطيطه على أساس توزيع قطع أراضي وصلت إلى حوالي250م^2 للمنتفع الواحد وبين مشروع إسكان عباد الرحمن بمنطقة الصفطاوي إلى الشمال مباشرة من مشروع الشيخ رضوان والذي أُعتمد فيه نظام البناء الرأسي حيث وصل نصيب المنتفع إلى حوالي80م^{2}من الأرض المخصصة للسكن أي حوالي32% من نصيب المنتفع في مشروع الشيخ رضوان وهذا يعني أن القسيمة التي أُعطيت للمنتفع الواحد في إسكان الشيخ رضوان والذي أُعتمد فيه أسلوب توزيع القسائم السكنية تكفي لما يزيد عن ثلاث منتفعين باستخدام أسلوب البناء الراسي، وأن كثافة المسكن في مشروع الشيخ رضوان تعادل4 مساكن للدونم الواحد بينما تصل إلى حوالي12 مسكن للدونم الواحد في مشروع إسكان عباد الرحمن، إضافة إلى ذلك التباين الشديد في واقع البيئة العمرانية الخارجية حيث يظهر تلاصق المباني وضعف الإضاءة والتهوية والتشميس وتراجع الخصوصية خاصة في المستوى الأفقي في مشروع الشيخ رضوان.



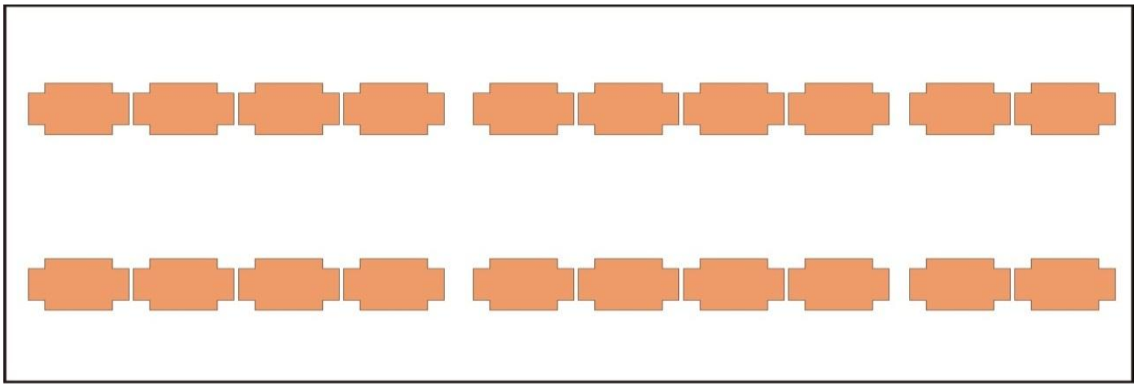
صورة (23) مشروع إسكان عباد الرحمن



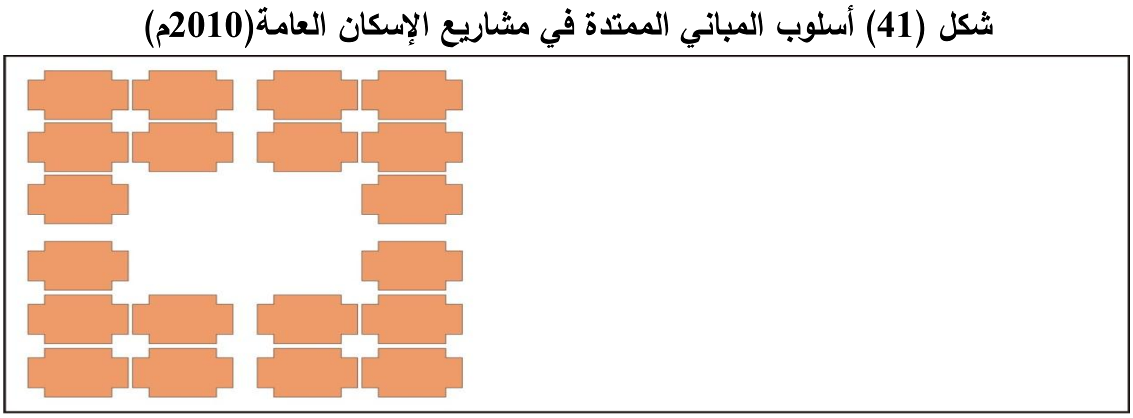
صورة (24) إسكان الشيخ رضوان

4- أسلوب الحل المُتضام وكثافة المسكن:

في إعادة لدراسة تخطيطية لحوالي70 دونماً من المشروع الإسكاني بمدينة الشيخ خليفة بن زايد بمحافظة شمال غزة قدمها كل من قنديل والفرا (2010: 11)، وهدفت تلك الدراسة إلى إيجاد حلول مبتكرة تعمل على الاستغلال الأمثل للأراضي المخصصة للبناء وذلك بتطبيق مفهوم الحل المُتضام (تجميع المباني السكنية حول فراغ محدد دون الاخلال بوظائف استخدامات الارض الاخرى)



شكل (41) أسلوب المباني الممتدة في مشاريع الإسكان العامة(2010م)



شكل (42) المباني بأسلوب الحل (المتضام) في مشاريع الإسكان العامة (2010م)

(مصدر البيانات: قنديل والفرا ،2010)

يهدف هذا الأسلوب الى إيجاد تتوافق بين الاسكان والبيئة المحلية لمحافظات غزة وندرة الاراضي السكنية المتاحة والتركيز على المشاريع الاسكانية العامة بهدف تحقيق التنمية الاسكانية المستدامة وقد بينت تلك الدراسة:

أ- أنه يمكن رفع الكثافة البنائية في مشاريع الاسكان العامة وزيادة عدد الوحدات المقامة على الأرض المتوفرة للسكن بنظام الحل المتضام وتجميع المباني حول فناء محدد وبالتالي تحقيق مبدأ الاستغلال الأمثل للأرض والحد قدر الامكان من استنزاف الأراضي السكنية المحدودة .

ب- الحفاظ على الاستدامة البيئية والاقتصادية والاجتماعية وتوفير بيئة عمرانية تساعد على بناء علاقات اجتماعية سليمة بين السكان وذلك عن طريق وجود الفناء الداخلي.

ج- الحفاظ على حقوق الأجيال القادمة في إيجاد المسكن الملائم .

د- تحقيق وفورات كبيرة في مجال التكلفة الاقتصادية للوحدات السكنية حيث تنخفض تكاليف البناء والانشاءات المختلفة ويتمثل ذلك بشكل خاص في مجال البنية التحتية .

جدول (17) مقترح الحل المتضام في مدينة إسكان الشيخ زايد (2010م)

البيان	الوضع القائم	الحل المقترح
المساحة	69 دونماً	69 دونماً
عدد الوحدات السكنية	280 وحدة	768وحدة
مساحة الوحدة السكنية	130م^2	130م^2
عدد الأدوار في المبنى	6	4
معدل الأسرة في الوحدة	7.2 فرد	6.5 فرد
الإجمالية) الكثافة البنائية)	4.1 وحدة للدونم	11 وحدة للدونم
نسبة البناء في القطعة	%14	%43
الكثافة السكانية	29 شخص للدونم	72 شخص للدونم
العدد الكلي للسكان	2000 نسمة	4992 نسمة
مساحة الفراغات	%86	%57
المساحات الخضراء	%3	%16
طرق خارجية	850 م	850 م
طرق داخلية	970 م	515 م
ممرات مشاه	1300 م	500 م

(مصدر البيانات: قنديل والفرا،2010)

وبمقارنة واضحة بين الوضع القائم والحل المتضام المقترح (جدول 17) يتبين إمكانية زيادة كثافة المسكن في القطعة المذكورة وزيادة عدد الوحدات السكنية بنسبة حوالي174% والسكان بحوالي 150% وكذلك المساحات الخضراء والحفاظ على مساحة الوحدة السكنية وتقليل ارتفاع المباني وذلك مقابل تقليل الممرات الداخلية بحوالي61% والطرق الداخلية بحوالي47%مع الأخذ في الاعتبار أن الارتفاع انخفض في العمارات السكنية من6 إلى4 أدوار مما يساهم في الإستغناء عن المصاعد الكهربائية وبالتالي تحقيق وفورات في الطاقة وتكاليف الصيانة.

كذلك تسعى وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية إلى رفع الكثافة الإسكانية في بعض المشاريع التي تم تنفيذها في محافظات غزة بحيث يتم إضافة حوالي 3180 وحدة سكنية في ثلاث مشاريع كبرى وهي: (وزارة الإسكان، 2010م)

أ- مدينة الشيخ زايد والواقعة بمحافظة شمال غزة حيث يمكن بناء حوالي 1260 وحدة سكنية إضافية في المدينة.

ب- إسكان حي الندى بمحافظة الشمال إذ يمكن بناء1000 وحدة سكنية إضافة إلى العدد المتوفر والبالغ 450 وحدة سكنية.

ت- مدينة العودة بمحافظة غزة حيث يمكن زيادة طاقتها الاستيعابية بحوالي920 وحدة سكنية إضافية. ومن الجدير ذكره أن الوحدات السكنية المنوي إضافتها كان قد تم تخطيطها عند البدء بالمشاريع الإسكانية المذكورة على أن يتم تنفيذها في مراحل زمنية لاحقة.

5- مشاريع إسكان الأونروا وكثافة المسكن.

في مشاريع إعادة الإسكان التابعة للوكالة الدولية (الأونروا) والتي أقيمت في محافظات خانيونس ورفح ، فإن حوالي ثلث عدد المباني تتكون من طابق واحد أي مسكن واحد وهذا يعني استنزاف واضح للأرض الشحيحة والمحدودة، وبلغت نسبة إشغال الأرض حوالي 22 شخص للدونم الواحد في المتوسط وهي أقل من نسبة الإشغال التي تناسب محافظات غزة والبالغة 50 شخص للدونم الواحد. (زيدان والرزي، 2010م: 12)

كذلك بلغ متوسط عدد المساكن في المباني التابعة لمشاريع إعادة الإسكان الخاصة بالأونروا والتي أقيمت في محافظتي خانيونس ورفح حوالي1.38 مسكن للمبنى وهي بالطبع منخفضة مقارنة بمشاريع الإسكان التي نفذتها وزارة الإسكان والمجلس الفلسطيني للإسكان إذ تصل إلى ما يزيد عن30 مسكناً للمبنى، ويرجع السبب إلى أن مشاريع الأونروا لا تزيد في الارتفاع عن ثلاث طوابق وبمعدل شقة واحدة في الطابق، أما كثافة المسكن فتصل في مشاريع الأونروا إلى حوالي4.8 مسكن/دونم، لقد أدى ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للسكن إلى زيادة الكثافة البنائية وتلاصق الأبنية والتعدي على الارتدادات الخاصة بالمباني وبناء طوابق متعددة لإسكان الأبناء أو لتوفير أبنية تُخصص للإيجار بهدف الحصول على مردود اقتصادي. (النجوم، 2006: 15)

6- المساحة المتاحة للفرد في المشاريع الإسكانية:

إن المسكن أو السكن في اللغة العربية هو ذلك المكان المخصص للراحة والهدوء والخصوصية والسكينة والاستقرار، حيث يُطلق ذلك على المكان الذي يعيش فيه الإنسان ويتخذه مسكناً ومحل إقامة له والمكان الذي لا يحقق لساكنيه تلك المعاني لا يعد مسكناً وإنما شيء آخر بعيداً عن معنى المسكن، وبالرجوع إلى مصادر اللغة العربية نجد أن في مادة الإسكان أي السين والكاف والنون معنى الاستقرار والسكينة. [www.alhandasa.net/forum/showthread]

وأهم ما يعكس تلك الصورة المساحة المتاحة للشخص في المسكن والتي تعرف على أنها نصيب الفرد من المساحة التي بإمكانه أن يستخدمها في المسكن، وكلما زادت المساحة التي يستطيع الفرد استخدامها دل ذلك على سعة وكبر المساحة المتاحة وتحققت شروط المسكن وكلما قلت المساحة كان ذلك دليل على الازدحام السكاني.

أشارت البيانات المتوفرة حول العالم إلى أن نصيب الفرد من المساحة المتاحة في البلدان الصناعية بلغ حوالي31م^2 في حين بلغ أدنى مستوى له في بعض دول آسيا الجنوبية حوالي 7.1م^2 و14.5م^2 في دول أوروبا الشرقية وشمال أفريقيا، مع الإشارة إلى أن متوسط المساحة المتاحة للشخص هو18م^2 في العالم سنة1991م، وفي الضفة الغربية وقطاع غزة، بلغت المساحة المتاحة للفرد الواحد حوالي15.1م^2 وفي الأردن10م^2 ومصر12م^2 وإسرائيل 24.8م^2 وذلك سنة1991م، وتشير الاحصاءات الي ارتفاع متوسط المساحة المتاحة في المناطق الفلسطينية إلى 17.8م^2 سنة 1997م. (مكحولي وعطياني، 2002: 50) ولا شك أن ذلك انعكاس لعمليات البناء والتوسع في إقامة مشاريع الإسكان في بداية عهد السلطة الفلسطينية ، اما عام 2005 م فقد بلغ هذا المؤشر في الاردن حوالي18 م^2 وفي الدول الصناعية ارتفع الى حوالى 36م^2 أما في العالم فقد تراجع هذا المؤشر في العام المذكور ليصل الي حوالي(13,84م^2) . www.hudc.gov.jo/his/ar/node/54

حسب نتائج العينة الدراسية التي استطلعت آراء أرباب الأُسر في مشاريع الإسكان والتي بينت متوسط مساحة الوحدة السكنية بحوالي 131.68م^2، ومتوسط عدد الأفراد في الأسرة وهو6.99 فرد، وبالتالي فإن المساحة المُتاحة للفرد تصل إلى18.8م^2 وهي مشابهة للمتوسط العالمي لعام1991م وتزيد عن المؤشر العالمي لعام2005م بمقدار حوالي5 م^2، وهذا يعزز الفرضية القائلة ان مشاريع الاسكان وفرت الظروف البيئية للسكانها وذلك رغم توقف مشاريع البناء في السنوات الأخيرة بسبب الحصار الاقتصادي على محافظات غزة، مما زاد من معاناة السكان ورفع من مقدار حجم الاسرة . إن المساحة المتاحة للفرد غالباً ما ترتبط بمجموعة من المحددات اهمها حجم الأسرة ومساحة المسكن، فعلى الرغم من صغر مساحة المساكن في دول أوروبا إلا أن حجم الأسرة الصغير يرفع من معدل المساحة المتاحة للفرد .

7- الطلب المتوقع (الكامن) على المساكن في محافظات غزة:

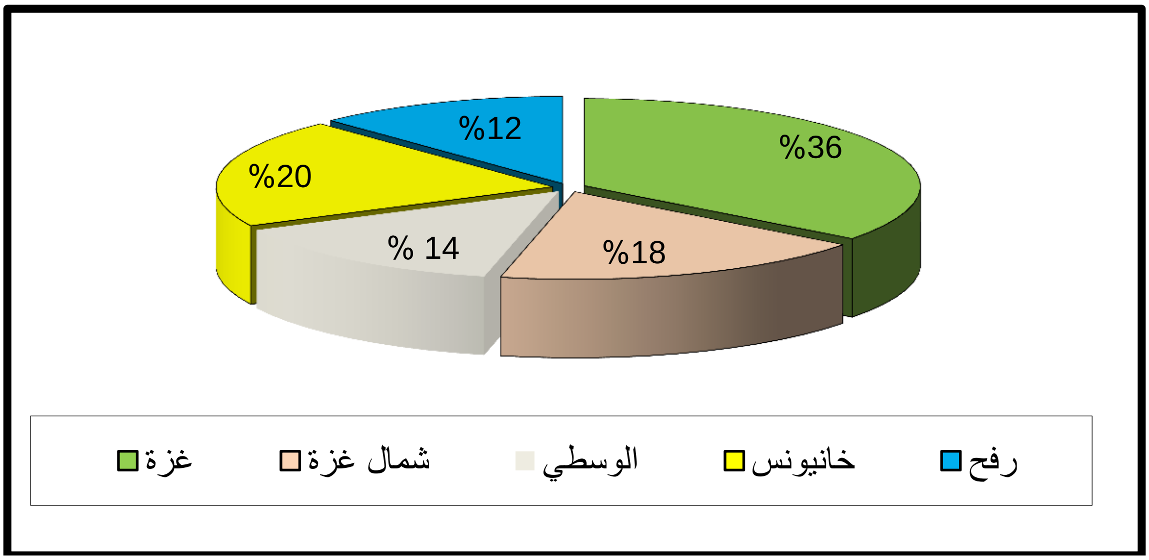
قامت دائرة الإحصاء والمعلومات بوزارة الإسكان الفلسطينية بعمل إحصائية للاحتياجات السكنية لمحافظات غزة للفترة (2009م-2025م) وذلك لاستخدامه كمؤشر مهم لتحديد خصائص المشاريع الإسكانية للفترة القادمة، ولقد أظهر هذا التقرير والذي تم نشره بعد حرب الفرقان مباشرة ان محافظات غزة الخمسة بحاجة إلى حوالي (407368) وحدة سكنية خلال الأعوام الواقعة ما بين (2009م-2025م). (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2010م)

جدول (18) الطلب المتوقع على المساكن في محافظات غزة (2008م-2025م)

السنة / المحافظة	شمال غزة	غزة	الوسطى	خانيونس	رفح	إجمالي المحافظات
2008	2721	5192	2192	2949	1814	14868
2009	2828	5402	2282	3040	1887	15439
2010	2939	5616	2374	3196	1961	16086
2011	3049	5835	2467	3323	2038	16712
2012	3217	6162	2605	3511	2152	17647
2013	3339	6398	2707	3651	2235	18330
2014	3522	6756	2860	3858	2440	19436
2015	3654	7015	2973	4010	2450	20102
2016	3855	7408	3139	3939	2587	20928
2017	4067	7824	3318	4482	2733	22424
2018	4221	8130	3449	4662	2840	23302
2019	4455	8588	3646	4931	3000	24620
2020	4624	8924	3791	5131	3117	25587
2021	4881	9430	4008	5429	3294	27042
2022	5154	9972	4241	5747	3483	28597
2023	5447	10550	4490	6089	3684	30260
2024	5760	11169	4756	6454	3901	32040
2025	6093	11832	5043	6847	4133	33948
المجموع	**73826**	**142203**	**60341**	**81249**	**49749**	**407368**

(المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2010م)

ومن الطبيعي أن تختلف احتياجات محافظات غزة من الوحدات السكنية وذلك حسب عدد سكان كل محافظة، وعند مقارنة هذا العدد من الاحتياجات السكنية مع المشاريع المستقبلية المنوي اقامتها في المحافظات فهي لا تشكل سوى حوالي7% من مجمل الاحتياجات الكلية.



شكل (43) الاحتياجات السكنية لمحافظات غزة لعام(2011م)

(مصدر البيانات: وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية)

8- المعايير الخاصة بإقامة مشاريع الإسكان العامة.

بلغت مساحة الأراضي الحكومية في محافظات غزة حوالي110 آلاف دونماً أي ما نسبته 31.1%من أراضي القطاع، وأن ما نسبته حوالي11%من تلك المساحة تخضع للتعديات من قبل السكان وأن حوالي30%من التعديات تقع في رفح لوحدها. [www.milad.ps/arb/news].

هنالك مجموعة من الشروط التي يجب مراعاتها عند مطابقة مشاريع الإسكان مع معايير التخطيط الحضري وتشمل تلك المعايير: (جوينات، 2008: 7)

أ- نوع استخدامات الأرض قبل التطوير ونوع التطوير المقترح واستعمالات الأرض.

1. أن لا يكون موقع المشروع في أرض مشجرة أو مروية.
2. أن لا يكون موقع المشروع في مناطق الثروة المعدنية والمائية والأثرية والتراثية.
3. أن تكون أرض المشروع متصلة بشارع عام ومعبّد وبسعة لا تقل عن 12 متر.
4. أن تكون أرض المشروع مخدومة بعناصر البنية التحتية خاصة الماء والكهرباء.

ب- ملاءمة التطوير المقترح مع البيئة المحيطة وذلك بطرح الأسئلة الآتية:

1. هل يتعارض المشروع السكني المقترح مع استعمالات قائمة بالمنطقة؟
2. هل المشروع المقترح سيزيد من حركة السير في المنطقة ويشكل اختناقات مرورية؟
3. هل سيؤدي ذلك إلى زيادة الطلب على الخدمات العامة لدعم المشروع المقترح؟
4. هل تتلاءم طبيعة التربة وطبوغرافية الموقع مع محاور التنمية المحيطة بالمشروع؟

جدول (19) مشاريع الاسكان العامة ومدى ملاءمتها للمعايير الاردنية (2010م)

#	المعيار / المشروع	في ارض مشجرة	موطن ثروات طبيعية	متصل بشارع عام	توافر البنية التحتية	يتاثر بمكاره صحية
1	الندى	لا	لا	نعم	نعم	نعم
2	الشرطة	لا	لا	نعم	نعم	نعم
3	الشيخ زايد	لا	لا	نعم	نعم	نعم
4	السلام	لا	لا	نعم	نعم	نعم
5	الصفطاوي	لا	لا	نعم	نعم	لا
6	الكرامة	نعم	لا	نعم	نعم	لا
7	الشيخ رضوان	لا	لا	نعم	نعم	لا
8	مدينة العودة	لا	لا	نعم	نعم	لا
9	الفيروز	لا	لا	نعم	نعم	لا
10	المخابرات	لا	لا	نعم	نعم	لا
11	تل الهوى	لا	لا	نعم	نعم	لا
12	الزهراء	لا	لا	نعم	نعم	نعم
13	عين جالوت	نعم	لا	نعم	نعم	لا
14	الغفري	لا	لا	نعم	نعم	لا
15	مفترق القرارة	نعم	لا	نعم	نعم	لا
16	الأمل	لا	لا	نعم	نعم	لا
17	النمساوي	لا	لا	نعم	نعم	لا
18	الفرا	لا	لا	نعم	نعم	لا
19	القلعة	نعم	نعم	نعم	نعم	لا
20	خانيونس	لا	لا	نعم	نعم	لا
21	الفخاري	نعم	لا	نعم	نعم	لا
22	تل السلطان	لا	لا	نعم	نعم	لا
23	السعودي	لا	لا	نعم	تحت التنفيذ	لا
24	رفح	لا	لا	نعم	نعم	لا
25	المتضررين	لا	لا	نعم	نعم	لا

ومن قراءة الجدول (19) وعند مطابقة تلك المعايير مع المشاريع الاسكانية العامة والتي أقيمت بمحافظات غزة نستنتج الآتي:

1- يوجد تطابق نسبي بين معظم تلك المشاريع والمعايير المذكورة خاصة التي اقامتها وزارة الاشغال العامة والاسكان الفلسطينية لأن معظمها اقيم على أراضي حكومية كانت خالية.
2- يوجد انحراف عن أحد المعايير خاصة مشاريع اسكان مدينة بيت لاهيا لوقوعها بالقرب من برك تجميع المياه العادمة.
3- إن مشاريع المجلس الفلسطيني قد إنحرفت أيضا نسبياً عن تلك المعايير إذ ان ثلاثة منها من أصل خمسة مشاريع اقامها المجلس قد أقيمت علي أراضي زراعية تم شراؤها لحساب المجلس خاصة مشروع اسكان الكرامة بمحافظة الشمال والذي يشكل اكبر المشاريع التي اقامها المجلس على مستوى المحافظات وهذا لا يتوافق والواقع البيئي لمحافظات غزة .

ت-الحسابات الخاصة بالمساحات المطلوبة للمشاريع السكنية العامة، حيث يمكن حساب الأرض المطلوبة لسد العجز في مشروعات الإسكان تبعاً للافتراض الآتي: (خلوصي، 1991: 103)

1. إذا كان المطلوب بناء وحدات سكنية بمساحة 125م^2 للوحدة السكنية ضمن مباني مكونة من5 أدوار، فإن نصيب الوحدة السكنية من مساحة البناء تساوي 125م^2÷5= 25م^2.
2. إذا كانت المباني تشغل 40 % من الأرض الفضاء الكلية المخصصة للمشروع في حدها الأعلى، فإن نصيب الوحدة السكنية من الأرض هو (100 ÷ 40) × 25 = 26.5م^2
3. إذا كان عدد الوحدات السكنية المطلوب إقامتها في المشروع 100 ألف وحدة سكنية فإن المساحة الفضاء المطلوبة هي 62.5×100000م = 6250000م^2 أي 6.25 كم^2.

عند تطبيق تلك الحسابات على المحافظات بغزة فإن مساحة المحررات في محافظة خانيونس فقط والمقدرة بحوالي25 كم^2 تكفي لسد العجز الكلي في الوحدات السكنية وتوفير الاحتياجات السكنية المستقبلية لسكان المحافظات حتى عام2025م وذلك بنظام البناء بارتفاع خمس ادوار فقط بينما تكفي نصفها اذا تم البناء بنظام العشر ادوار وذلك عند ثبات نسبة البناء الى المساحة الكلية .

ثانياً: مساحة المسكن وكلفته الاقتصادية:

1- معايير وزارة الاسكان لمساحات الوحدات السكنية في البنايات:

لقد اعتمدت وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية مجموعة من المعايير التي حددت الوحدات السكنية بالعمارات السكنية المنفصلة أو المتصلة والتي يزيد ارتفاعها عن طابقين بعد الأرضي، ويحتوي الطابق الواحد على أكثر من وحدة سكنية، وقد تراوحت ما بين المسكن الاقتصادي (80م^2) والذي يمثل الحدود الدنيا للمسكن والمسكن الفاخر والذي يصل إلى185م^2، وما بين المستويين تقع مجموعة من المستويات المختلفة التي تبين مساحات الوحدات السكنية.

(وزارة الإسكان، 2002م)

جدول (20) معايير إنشاء الوحدات السكنية في المباني متعددة الطبقات(2002م)

البيان	عدد الغرف	متوسط مساحة الغرف (م^2)	الملحقات	مساحة الخدمات (م^2)	مساحة الخدمات والممرات(م^2)	المساحة العامة (م^2)
إسكان اقتصادي (أ)	3	45	مطبخ + حمام	17	18	80
إسكان اقتصادي (ب)	4	55	مطبخ + حمام	20	20	95
إسكان متوسط (أ)	3	45	مطبخ +2 حمام	20	25	100
إسكان متوسط (ب)	4	60	مطبخ +2 حمام	25	30	115
إسكان فوق المتوسط(أ)	3	60	مطبخ +2 حمام	30	30	120
إسكان فوق المتوسط (ب)	4	75	مطبخ +2 حمام	35	30	140
إسكان فاخر (أ)	3	75	مطبخ +2 حمام	35	30	145
إسكان فاخر (ب)	4	85	مطبخ +2 حمام	40	40	165
إسكان فاخر (ج)	5	95	مطبخ +2 حمام	45	45	185

(المصدر: وزارة الاشغال العامة و الإسكان، 2002م)

أما مؤسسة الإسكان العامة الأردنية فاعتمدت نماذج لمساحة الوحدات السكنية والتي ارتبطت بفئات الدخل وقد توافقت المعايير الاردنية الى حدٍ كبير مع المعايير الفلسطينية وهي:

(الرجوب والمومني، 2004: 43)

1. الدخل المتدني مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن70م^2.
2. الدخل المنخفض مساحة الوحدة السكنية ما بين70–90 م^2.
3. الدخل المتوسط مساحة الوحدة السكنية تتراوح ما بين90–120 م^2.
4. الدخل المتوسط والعالي إذ تزيد المساحة عن 120م^2.

ومن واقع دراسة مشاريع الاسكان العامة في المحافظات يمكن تصنيف الوحدات المقامة ما بين اقتصادي الى فاخر تبعاً للآتي:

أ- مشاريع المجلس الفلسطيني تراوحت مساحة الوحدات السكنية فيها ما بين سكن اقتصادي الى متوسط من90م^2 الى117م^2 .

ب-المشاريع العامة التي اقامتها سلطة الاحتلال الاسرائيلي في عام1991م واعتمدت فيها البناء الرأسي كانت قد تراوحت ما بين المتوسط والفاخر إذ تراوحت مساحة الوحدة السكنية فيها ما بين135م^2 الى145م^2 .

ج- مشاريع وزارة الاسكان تنوعت فيها المساحات ما بين متوسط 100م^2 الى فاخر180م^2 حيث اقتصر الفاخر على المشاريع الاسكانية التعاونية خاصة إسكان تل الهوى والزهراء وذلك لكون البناء تم على نفقة المنتفعين من افراد الجمعيات الاسكانية .

د- مشاريع إعادة الاسكان التي نفذتها اللأونروا كانت ما بين الاقتصادي الى المتوسط 80م^2 الى120م^2 وقد إختلفت مساحة الوحدات السكنية حتى داخل البناية الواحدة وذلك تبعاً لحجم العائلة المنتفعة.

من واقع نتائج العينة الدراسية والتي استهدفت أرباب الأُسر في مشاريع الإسكان العامة تبين أن حوالي77% من الأسر تقيم في وحدات سكنية متوسط فما فوق (110م^2)، وقد بينت نتائج عينة الدراسة أيضاً أن حوالي42.6% من المستطلعة آراؤهم راضون عن مساحة المسكن وأن حوالي14.7 % من أفراد العينة راضون إلى حد ما عن مساكنهم، أما بالنسبة لمساحة الغرف فعبر حوالي47.6% من المستطلعة آراؤهم عن رضاهم عن المساحة وحوالي17.6%عن قبولهم النسبي بمساحة الغرف في مشاريع الإسكان. إن ذلك يعزز الفرضية القائلة بأن مشاريع الاسكان العامة حققت لساكنيها الظروف البيئية الملائمة.

لإيجاد تطوير إسكاني جديد ذي مفهوم يدوم ويحقق مفاهيم الإستدامة يجب أن يحوي التطوير خليطاً جيداً ومتزناً من أنواع وأحجام المساكن بحيث يلبي كامل الاحتياجات الإسكانية، فللعمل على إنجاح فكرة الإسكان المُيسّر يجب في كثير من الاحيان أن نتجنب إيجاد أحياء مخصصة لذوي الدخول المنخفضة أو أحياء ذات صبغة أو هوية غير مقبولة اجتماعياً، ويجب أن نسعى عند تصميم المشاريع الإسكانية إلى الدمج بين مستويات الدخل المختلفة وتوفير مساكن بحجوم وأسعار مختلفة لتشمل المساكن الميسرة. (باهمام، 2003: 15)

اما في المشاريع الاسكانية العامة بمحافظات غزة خاصة إسكان تل الهوى والزهراء وهي من المشاريع الكبرى فلم يتم مراعاة ذلك حيث خصصت لشرائح الموظفين وذوي المهن المتشابهة ضمن جمعيات الاسكان التي إستفادت من الأراضي الحكومية الممنوحة لها .

2- معايير الأونروا في مشاريع إعادة الإسكان:

لقد اعتمدت وكالة غوث وتشغيل اللآجئين الفلسطينيين(الأونروا) في مشاريعها الهادفة إلى إعادة إسكان من فقدوا منازلهم بسبب الاعمال العدائية الاسرائيلية، على نظام الإغاثة وليس التعويض فهي تتعامل مع العائلات جميعاً وفق نفس المحددات وبغض النظر عن طبيعة أرضهم أو بيتهم الذي هدمته سلطات الاحتلال الاسرائيلية، وبناءً على ذلك فقد تم التعامل مع العائلات تبعاً لعدد الأفراد في الأسرة الواحدة. (سليم ونصار، 2010: 4)

يمكن تلخيص المعايير والمرتكزات التي اعتمدتها الوكالة الدولية (الأونروا) عند تصميم المباني التابعة لمشاريع إعادة الإسكان العامة بالآتي: [UNRWA-GAZA FIELD]

أ- خفض التكاليف وتحسين نوعية الوحدات السكنية.

ب- خفض الاحتياجات من الأراضي التي خصصت للمساكن وذلك استجابة لندرة الأرض المتاحة للسكن.

ت- تقديم الحلول الملائمة للمشاكل الاجتماعية بسبب الانتقال إلى مباني سكنية جديدة.

ث- تقديم حلول لتجمع العائلات في بيت واحد مكون من ثلاث أدوار مع عدد مختلف من الغرف في كل دور.

ج- استخدام ممرات وظيفية محدودة جداً وذلك استجابة لمعايير التكلفة الإنشائية.

ح- تحديد فتحات النوافذ والأبواب دون أن تعيق تأثيث الغرف الموجودة في المساكن .

إن توفير بيئة معيشية فريدة ومناسبة لمجتمع مثالي ومتنوع يحقق مبدأ السلامة والاستدامة البيئية والإسكانية، فإن ذلك سوف يتحقق غالباً وذلك من خلال ازدواجية وحدات سكنية مختلفة المساحات والصفات داخل مبنى سكني واحد، إن هذه الإستراتيجية الإسكانية وفي حالة تطبيقها في المشاريع الإسكانية العامة سوف تعمل على تحقيق توازن مرضٍ بين العوامل المختلفة ممثلة في الخصوصية الاجتماعية والراحة للسكان القاطنين في المباني. [http://chinahousing.mit.edu]

جدول (21) معايير توزيع الغرف والمرافق في مشاريع الأونروا بمحافظات غزة (2006م)

الرقم	عدد أفراد العائلة	مكونات المنزل	ملاحظات
1	1-2	غرفة نوم + مطبخ + حمام	تضاف غرفة لأحد الولدين الساكنين مع العائلة. ويضاف حمام لكل شقة تشمل 4 غرف
2	3-4	غرفتي نوم + مطبخ + حمام	
3	5-7	3غرف نوم + مطبخ + حمام	
4	8 فما فوق	4غرف نوم + مطبخ + حمام	

المصدر: [UNRWA-GAZA FIELD، 2006م]

تشير بيانات الإحصاء الفلسطيني لعام 2007م أن متوسط عدد الغرف في المسكن في الأراضي الفلسطينية للأسر التي فيها أفراداً لاجئين هو3.6 غرفة، وأما بالنسبة لمتوسط كثافة السكن فقد بلغ 1.7 فرداً للغرفة للأسر التي فيها أفراد لاجئون مقابل1.6 فرد للغرفة لجميع الأسر في الأراضي الفلسطينية كما أشارت البيانات أن 11.6%من الأسر التي فيها أفراد لاجئون تسكن مساكن ذات درجة تزاحم تصل الي3 أفراد أو أكثر للغرفة، وتبين نتائج الاستبانة ان حجم الأسرة في مشاريع الاسكان العامة وصل الى حوالي7 أفراد . أن خطر الازدحام في الغرف لا يقتصر على وجود نقص في مكان النوم أو الجلوس بل يتعداه إلى وضع أخطر يختلط فيه مجتمع الصغار مع الكبار وكنتيجة لذلك غالباً ما يتم الحد من استقلال الصغار وبالتالي من قدرتهم على اتخاذ القرارات الخاصة بهم، ومن هنا فالحاجة ماسة للتوسع في اقامة مشاريع اسكان في محافظات غزة وذلك لتجنب تلك المخاطر الاجتماعية .

3-اقتصاديات قطاع مشاريع الإسكان:

يعتبر التخطيط الإسكاني من الموضوعات الحديثة التي أخذت تزخر بها الكتب الاقتصادية التي تعالج اقتصاديات الإسكان في أعقاب ما ظهر من آثار غير ايجابية للتجارب التنموية في بناء المساكن والمستوطنات البشرية، ومن هنا فقد ظهر الاعتقاد الذي يرى أن التخطيط الإسكاني لا يعدو أن يكون إحدى المحاولات الجادة لترشيد استخدام مُدخلات العملية الإنتاجية في قطاع الإسكان بشكل يؤدي إلى تحقيق الأهداف الإسكانية. (الشيخ درة، 1988: 159)

إن المبنى السكني يعتبر من السلع والتي لا تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى التي يُدخلها الأفراد عادة في جداول التفضيل الاستهلاكية الخاصة بهم، ولم يقف جهد رجال الاقتصاد عند هذا الحد فقط بل ذهبوا إلى تأصيل طبيعة هذه السلعة حيث يرى البعض أنها من قبيل إحدى السلع الاستهلاكية الضرورية في حين رأى غيرهم أنها تدخل في عداد السلع الرأسمالية فالمسكن أول ما يُشترى وآخر ما يُباع. (الشيخ درة، 1988: 12)

لقد أصبح قطاع الإسكان صناعة وطنية مساهمة في الدخل القومي حيث يتم استثمار مئات الملايين في هذا القطاع سنويا ويقوم بتشغيل أكثر من35 قطاع آخر تساهم جميعهاً في صنع المسكن وإيجاد فرص عمل لشريحة واسعة من العاملين، فقد أظهرت الدراسات أن كل دينار يُنفق في الإسكان يُنتج دينارين في القطاعات الأخرى وأن كل فرصة عمل جديدة فيه تُنتج فرصتي عمل في القطاعات الأخرى. (الرجوب والمومني، 2004: 1) ومن هنا فان أحد الأساليب الواجب اتباعها لمراعاة الواقع الاقتصادي و الحد من البطالة وتنشيط قطاعات الانتاج الاخرى في محافظات غزة هو البدء باقامة مشايع اسكان عامة وقد بينت عينة الدراسة ان حوالي 35%من المستطلعين يقيمون في الوحدات السكنية بنظام الايجار والاقساط الشهرية.

تُشير الدراسات أن نظام المباني السكنية الجاهزة المصنّعة مسبقاً في مشاريع الإسكان له تأثير ايجابي في الجوانب الاقتصادية وكذلك البيئية سواء من حيث توفير الطاقة بحوالي الثلث مقارنة بالبناء التقليدي وله أثر إيجابي وواضح في حماية البيئة وتفعيل مفهوم التنمية المستدامة والمنشودة إضافة إلى الاقتصاد في الوقت والتكلفة. [http://www.atiwb.gov.in/U3.pdf]

ان إستخدام هذا النظام في مشاريع الاسكان العامة في محافظات غزة سوف يتوافق والواقع البيئي لمحافظات غزة وكذلك ندرة مصادر الطاقة المتاحة وقد سبق القول أن سلطة الاحتلال الاسرائيلي استخدمت المباني الجاهزة في بعض مشاريع الاسكان خاصة في المؤسسات العامة كالمدارس والعيادات الصحية .

4-أسعار الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان بمحافظات غزة:

لقد عمل ارتفاع تكلفة البناء إلى ارتفاع سعر الوحدات السكنية فبلغ متوسط سعر الوحدة السكنية الجديدة في المناطق الفلسطينية ثلاث أضعاف سعرها في عشر دول ذات دخل

متشابه. (مكحولي وعطياني، 2002: 39) فمن الناحية النظرية فإن تكلفة بناء المسكن الواحد بما في ذلك سعر الأرض يجب أن لا يتعدى مقدار ضعفين أو ثلاثة أضعاف متوسط دخل الفرد السنوي، أما في محافظات غزة فقد وصل ذلك الي ما يزيد عن عشر أضعاف وهي نسبة غير طبيعية لا يمكن أن تشكل مؤشراً صحيحاً. (المركز الفلسطيني، 1997: 82) أمّا في الأردن فتشكل سعر الوحدة السكنية حوالي8 أضعاف الدخل السنوي للأسرة الأردنية. (جوينات، 2008: 17)

لقد وصل سعر الوحدة السكنية في محافظات غزة إلى حوالي40 ألف دولار في مشاريع الإسكان العامة يدفع المنتفع المدني5 آلاف دولار مقدماً في حين يدفع المنتفع العسكري 3500$ والباقي يتم تقسيطه لفترات تتراوح ما بين عشر إلى عشرين سنة ويشترط في المنتفعين من مشاريع وزارة الإسكان أن يتراوح الراتب بين330−700$ ويتراوح مبلغ التقسيط ما بين 100$ للعسكريين و200$ للمدنيين. (مركز الميزان، 2004: 36) أما الآن وبسبب الحصار الاقتصادي والارتفاع الكبير في أسعار الأراضي المتاحة للسكن فإن ثمن الوحدة السكنية في العمارات متعددة الطبقات والمُقدر مساحتها بحوالي140م^2 تصل إلى ما يزيد عن50الف دولار، وقد بينت عينة الدراسة لسكان المشاريع العامة أن حوالي36.4% من أرباب الأسر في مشاريع الاسكان لجأوا إلى القروض البنكية لتغطية تكاليف شراء المسكن، كذلك أفاد حوالي68.7% أن تكاليف صيانة الوحدات السكنية عالية. وبينت الدراسة أيضا أن حوالي47.4% من المستطلعة أراؤهم لم يحصلوا على مساكنهم من الجهات الرسمية المنفذة، بل قاموا بشرائها من الأفراد المنتفعين وهذا يؤشر الى أن نسبة كبيرة من الّذين حصلوا على المساكن لم يكونوا بحاجة لها وقاموا باستثمارها من خلال سوق الاسكان الحر وهذا يتعارض والفرضية القائلة بان مشاريع الاسكان قد وجهت لشريحة السكان الأكثر حاجة وفقراً .

5−محددات تكلفة الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان:

أ. **سعر الأرض:** يرى الكثير من خبراء الإسكان أن تخفيض كلفة المسكن يتطلب أن "تُفصم" أسعار الأراضي السكنية المتصاعدة الارتباط التقليدي بين امتلاك البيت وامتلاك الأرض فقد بدأ عدد من أصحاب المشاريع السكنية وبعض الحكومات الأخذ بنظام الإيجار طويل الأمد، بحيث تؤجر بموجبه الأرض لصاحب البيت ولا يمتلكها وبموجب هذا الترتيب يشتري الشخص منزلاً ويوقع عقداً باستئجار الأرض السكنية التي أُقيم عليها المبنى لمدة (99 سنة) ويمكن أن يباع البيت او المنزل مرة بعد أخرى ولكن الأرض تبقى ملكاً لصاحب المشروع. (جرار، 1990: 159)

لقد تمت الاشارة سابقاً الى أن الجهات المختصة بسلطة الاحتلال الاسرائيلي قد إعتمدت هذا النهج في تعاملها مع كافة مشاريع إسكان اللاجئين الفلسطينيين إبان فترة احتلالها لمحافظات غزة.

ب. **مكونات المبنى:** تشير الكثيرمن الدراسات الاقتصادية للتكاليف الإنشائية التي ترتبط بإقامة المباني، أن الأساسات المنزلية وهو البناء الذي يقع جميع أجزائه دون مستوى سطح الأرض يشكل ما قيمته حوالي10% من مجمل التكاليف الكلية للمبنى، أمّا الأبنية الفوقية وهي الأقسام من البناء التي تظهر من فوق مستوى الأرض فهي تكلّف في المتوسط نسبة تتراوح ما بين40– 55%من القيمة الإجمالية المخصصة للبناء، بينما التشطيبات التي يتم إجراؤها لإيجاد الشكل النهائي للمبنى ليكون مُعداً للإقامة فهي تؤلف نسبة تبلغ في المتوسط من35– 50%. (الشيخ درة، 1988: 112) وتعتبر مرحلة التشطيبات الداخلية للمبنى أكثر مرونة في التكاليف نسبة لباقي المراحل إذ إنها ترتبط بشكل خاص بقدرات الأفراد المالية بالإضافة إلى أذواق وعادات الأفراد والأسر المعنيين بالبناء.

ج. **طبيعة المبنى:** وجد الباحثين الاقتصاديين أن إنشاء الوحدة السكنية المستقلة والمقامة على قطعة من الارض ترتفع فيها التكلفة الاقتصادية بصورة كبيرة مقارنة بتكلفة الوحدة السكنية المقامة ضمن المباني متعددة الطبقات فهي تصل من ثلاثة إلى أربعة أضعاف ما يتم بناؤه لأحدى الشقق الإسكانية في المجمع السكني الرأسي متعدد الأدوار. (الشيخ درة، 1988: 117)

جدول (22) العلاقة بين عدد الأدوار السكنية وتكلفة كل من المبنى والأرض(1988م)

عدد الأدوار في المبنى	تكلفة إنشاء المبنى %	تكلفة الأرض %
1	100	100
2	110	50
4	120	25
8	200	12.5

(المصدر: الشيخ درة، 1988م)

ومن الجدول (22) يتضح الآتي:

1. أن العلاقة عكسية بين عدد الوحدات التي تبنى رأسياً وتكلفة كل من البناء والأرض المقام عليها المبنى.
2. تكلفة الأرض والتي يقام عليها المبنى المستقل يتحملها المنتفع فقط وبنسبة 100% بينما تصل إلى12,5% للمنتفع المقيم في مبنى يضم 8 وحدات سكنية مقامة بنظام البناء الرأسي.

وبالعودة الى الواقع الاقتصادي المتدني للشريحة الواسعة من سكان المحافظات فان البناء الرأسي يعتبر بمثابة الملاذ الآمن لهم اضافة الى الواقع البيئي وشح الاراضي السكنية في محافظات غزة فإن البناء الرأسي متعدد الطبقات القاعدة والأساس لتحقيق مبدأ التنمية المستدامة وتوفير الارض

للاجيال القادمة وهذا يعزز الفرضية البحثية القائلة أن مشاريع الاسكان القائمة على نظام التوسع الرأسي افضل من مشاريع القسائم السكنية المنفصلة.

د. **نظام توزيع المباني:** من العوامل أيضاً والتي تساهم في خفض تكاليف القيمة الإجمالية للتنمية العمرانية في المشروعات الإسكانية أسلوب ونظام توزيع المباني والوحدات السكنية على المساحة المعدة والمخصصة للبناء، ويعتبر التشكيل المُتضام إحدى الأساليب والمحاولات التي تسهم في ذلك، ففي دراسة أُجريت على موقع خُصص للبناء قُدرت مساحته بحوالي48 فدان وذلك بهدف المقارنة بين أسلوبين تخطيطيين أحدهما بالحل المتضام والآخر بالمساكن المنفصلة ويتكونان من192 وحدة سكنية بمساحة 150م^2 للوحدة السكنية، ومن خلال تحليل استخدام واستغلال الأرض للحلين، تبين بطريقة الحل المتضام انخفاض واضح وملموس في نسبة أطوال كل من الطرق الداخلية وخطوط البنية التحتية بالإضافة إلى تراجع أعداد التجهيزات الخاصة بالشوارع والطرق ممثلة بكل من أعمدة إنارة الشوارع والإشارات المرورية وغير ذلك. (قنديل، والفرا، 2010: 6)

جدول (23) تكلفة البنية التحتية بين الحل المتضام والمساكن المنفصلة(2010م)

النوع	مساكن منفصلة (ميل)	الحل المتضام	النوع (عدد)	مساكن منفصلة	الحل المتضام
طرق داخلية	1.82 ميل	0.38 ميل	إشارات مرور	24	6
طرق مشاه	4.72	0.79	أعمدة إنارة	153	76
خطوط غاز	2.6	0.68	حنفيات حريق	51	25
خطوط مياه	2.9	0.68	تشجير	382	192
خطوط تلفون	2.9	0.68	فوانيس إضاءة	306	172

(مصدر البيانات: قنديل والفرا، 2010)

ومن بيانات الجدول (23) يمكن تحديد الآتي:

1. انخفاض أطوال طرق المشاة بالحل المتضام إلى حوالي83% مقارنة بالحل المنفصل إضافة إلى تراجع أطوال عناصر البنية التحتية خاصة خطوط المياه والصرف الصحي بحوالي74%.
2. انخفاض عدد إشارات المرور بالحل المتضام بحوالي75% إضافة إلى تراجع أعداد حنفيات الحريق وأعمدة الإنارة بحوالي50 %مقارنة بالحل المنفصل.
3. انخفاض عدد وحدات التشجير بحوالي50% .

هـ.**أسعار مواد البناء:** في محافظات غزة تُشكل أسعار المواد الخام المستخدمة في عمليات البناء في كافة المراحل العنصر الثاني في التكلفة الاقتصادية الاجمالية بعد تكلفة الارض والتي تعتبر مرتفعة بصورة كبيرة ، كذلك تتباين أسعار تلك المواد تبعاً لمتغيرات عديدة اهمها الظروف السياسية .

جدول (24) تطور أسعار مواد البناء في محافظات غزة ما بين الأعوام (1996م– 2011م)

الصنف	الوحدة	(1996) السعر بالشيقل	(2011) السعر بالشيقل	نسبة التغير
الباطون المسلح	م مكعب	195	550	%182
حديد البناء	طن	1600	3100	%94
حجر البناء 20سم	القطعة	1.5	4	%166
حجر بناء 10سم	القطعة	1.2	3.2	%166
جير	طن	400	1350	%237
اسمنت	طن	330	580	%76
القصارة الداخلية	م^2	5.5	4	%27–
القصارة الخارجية	م^2	10. 5	10	%5–
الدهان	م^2	10	8	%20–

ومن الجدول (24) يتضح الآتي:

1. أن المواد الخام المستخدمة في عمليات البناء والإنشاءات ارتفعت بمعدل حوالي154% خلال الفترة الزمنية المذكورة.
2. أن تكلفة الأيدي العاملة في مجال البناء تراجعت بمعدل حوالي17%عمّا كانت علية في منتصف التسعينات من القرن الماضي وذلك يرجع إلى فائض العمالة وارتفاع نسبة البطالة لدى الطبقة العاملة في محافظات غزة والتي كان معظمها يعمل داخل فلسطين المحتلة.

تتّصف المناطق الفلسطينية بارتفاع واضح في تكلفة البناء، إذ قُدرت تكلفة بناء المتر المربع بحوالي300$ وذلك عام1991م مقارنة بحوالي212$م^2 في عشر دول ذات دخل مشابه للمناطق الفلسطينية، وقد ارتفعت وتطورت تكلفة البناء بشكل ملحوظ وكبير مع مرور الوقت إذ بلغت 45$/م^2 سنة 1970م وزادت إلى250$/م^2 سنة1990م وقدرت بحوالي400 $/م^2 عام 2002م. (مكحولي وعطياني، 2002: 1)

3. تُعتبر أسعار المواد الخام المحدد الأساس في ارتفاع تكلفة البناء في محافظات غزة مقارنة بتكلفة الأيدي العاملة، خاصة وأن معظم مواد البناء يتم استيرادها من الخارج وتخضع لعوامل سياسية واضحة ، ففي تقرير اقتصادي للمجلس الفلسطيني للتنمية والإعمار(بكدار) أظهر أن الاتفاقيات الاقتصادية المصاحبة لاتفاقية أوسلو عام1993م والموقّعة بين الجانب الفلسطيني والإسرائيلي والتي سمحت للشركة الفلسطينية للخدمات التجارية باستيراد الاسمنت من شركة " نيشر" الإسرائيلية ضمن شروط محددة فرضها الجانب الإسرائيلي، ورغم أن الشركة الفلسطينية ونتيجة لزيادة الطلب قامت باستيراد الاسمنت من مصر والأردن إلّا أن شركة نيشر الإسرائيلية بقيت تتحكم في السوق الفلسطينية بصورة واضحة ومباشرة،وقد قُدرت قيمة واردات الضفة

والقطاع من الاسمنت ما قارب 96.74 مليون دولار عام2005م جميعها من إسرائيل وقد بلغت حصة القطاع 35.6% من القيمة المذكورة. (بكدار، 2008: 5)

لقد تأثرت محافظات غزة بالإغلاق المفروض على المحافظات وبالتالي توقفت كافة مشاريع الإسكان والبنية التحتية مما أدى إلى تعطيل أكثر من30 ألف عامل والذين شكلوا حوالي22% من العمالة في المحافظات آنذاك، وكذلك فقدان حوالي26% من قيمة إجمالي الدخل القومي، وقدر المقاولون الفلسطينيون حجم الخسائر الشهرية المباشرة بنحو 2.8 مليون دولار.

(وزارة التخطيط الفلسطينية، 2010: 19). وبهدف التخفيف من حدة مشكلة العجز في الوحدات السكنية ومجابه الطلب المستمر والمتزايد عليها بسبب الحصار الاقتصادي على المحافظات، قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية بابتكار مفهوم مشروع (الوحدة النواة) حيث يتم بناء منازل متواضعة من دور أرضي تتكون من غرفتين وحمام ومطبخ بحيث يتم تاسيس القواعد والبناء اسفل السطح لتسمح بإمكانية التوسع المستقبلي سواء في الاتجاه الأفقي أو الرأسي عندما تتوافر مواد البناء مستقبلاً. (وزارة الإسكان، 2010م)

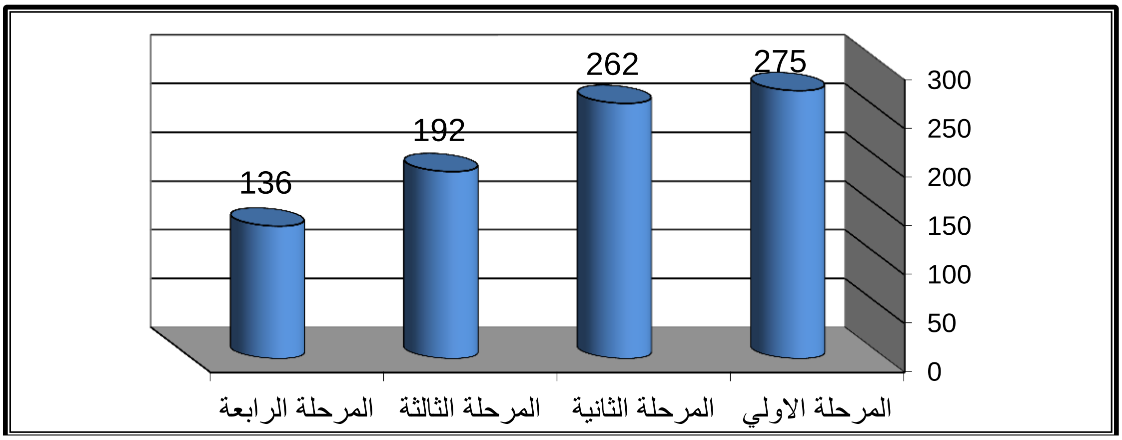
للتقليل من تكلفة البناء خاصة التشطيبات الداخلية فإنه وفي كثير من الوحدات السكنية يُترك الفراغ الداخلي مفتوحاً بدون قواطع داخلية ويترك الحرية للأسرة في تشكيل الفراغ وتوزيعه حسب الاحتياج والرغبة، ومن الجدير ذكره أن إسرائيل قد اعتمدت هذا النهج في مشاريع الإسكان التي أقامتها في محافظات غرة في مطلع التسعينات من القرن الماضي، ويمكن استخدام الدواليب كفواصل بين الفراغات بدل القواطع الحائطية والتي تهدف أيضاً لتقليل التكلفة الاقتصادية للوحدات السكنية إضافة إلى إمكانية التحكم في تشكيل الفراغات المكونة للمسكن.

6- مشاريع الإسكان والمُراجعة القيميّة:

يساهم تطبيق المراجعة القيمية(تحليل وتقييم التكاليف المالية ودراسة البدائل) في خفض التكاليف الاجمالية في مشاريع الإسكان وتطبيق الهندسة القيمية على المشاريع بعد الانتهاء من التصور العام لها. أي قبل صرف مبالغ كبيرة على التصميم حيث يمكن تحديد مواطن التكاليف غير الضرورية في البناء وتحسين الجودة والأداء المطلوب دون الإخلال بالوظائف الأساسية، أي رفع القيمة بأقل التكاليف الممكنة.

إن توحيد القياس المتكرر (التنميط) وتصميم تفاصيل الوحدات السكنية خاصة في المشاريع الكبيرة يساعد ايضاً على ضمان أن يتقن العمال العمل المطلوب منهم والمناط بهم بشكل سريع. (باهمام، 2003م: 15) ففي مشاريع إعادة الإسكان التي انتهجتها الأونروا في محافظات غزة خاصة في مشروع إسكان حي السلطان في محافظة رفح وإسكان الفخاري في محافظة خانيونس فقد استطاعت الأونروا توظيف مفهوم المراجعة القيمية بصورة واضحة وأن تحقق تراجعاً ملحوظاً في تكاليف إنتاج الوحدات السكنية التي قامت ببنائها، إذ تراجعت تكلفة

المتر المربع في الوحدات السكنية من حوالي275$ إلى 136$ أي بنسبة تجاوزت 50%، فالوحدة السكنية بمساحة88.5م^2 بلغ تكلفتها الاجمالية في حي إسكان تل السلطان في المرحلة الأولى حوالي21755 $ بينما تراجعت التكلفة الكلية لنفس الوحدة وبنفس المواصفات والجودة المطلوبة إلى حوالي 12048$ في المرحلة الرابعة والأخيرة من المشروع المذكور.
[2006 unrwa-gaza fieldم]



شكل (44) تكلفة م^2 بالدولار من مسطح البناء في مشاريع إسكان الأونروا(2006م)

(مصدر البيانات:(2006unrwa-gaza fieldم)

ثالثاً: البيئة الفيزيائية لمشاريع الإسكان العامة:

تضم بيئة مشاريع الإسكان مجموعة واسعة من العناصر سواء كانت محددات بيئية خارجية أو داخلية وجميعها تتفاعل مع بعضها البعض كي تعطي وتهيئ الظروف المواتية للسكن وتحقق أعلى قدر من الإشباع للسكان في مجالات اجتماعية ونفسية متعددة وبالتالي فالخصوصية التي ينشدها كل مواطن تتجسد بمعانيها الحقيقية متى توافرت عناصر البيئة الفيزيائية في مشاريع الإسكان فهي بمثابة حجر الزاوية عند التخطيط لإقامة مشاريع إسكان صحية تتمتع بعنصري الرضا والاستدامة.

1. البيئة الخارجية لمشاريع الإسكان العامة:

تضم البيئة الخارجية منظومة واسعة من العناصر منها الشكل الخارجي والارتفاع وجودة البناء والفراغات الخارجية من شوارع وارتدادات وساحات خضراء ومواقف سيارات إضافة إلى الموقع والاتجاه، إن البيئة الخارجية وما ترتبط بها من فراغات عمرانية والتي تشكل ما لا يقل عن ثلث مساحة المناطق السكنية عامة ونحو نصف مسطح الاستخدامات السكنية الخالصة أو يزيد،وان هذه البيئة لم تتمتع بنفس الاهتمام الذي حظيت به الوحدات السكنية على الرغم من أهمية هذه الفراغات العمرانية في تحديد الملامح المميزة والطابع العام للمناطق السكنية وتأثيرها القوي على نوعية بيئتها الداخلية والخارجية وكفاءة استخدامها بالإضافة إلى انعكاسها على ملامح وبيئة المجتمعات وعلاقتها المباشرة بسلوكيات السكان ويظهر تجاهل البيئة الخارجية والفراغات

الخارجية العمرانية في تناوله الشائع كمرحلة تكميلية وليس كعنصر متكامل وأساس في منظومات تنمية المناطق السكنية (التوني، 1992: 21)



صورة (25) بناء مقام داخل سور أحد البنايات العامة في حي عباد الرحمن



صورة (26) الفراغات الخضراء حول المباني تستخدم محلات وورش عمل

إن البيئة الخارجية هي ملك عام ولا يحق لأيٍ من الأفراد أو السكان خاصة في مشاريع الإسكان تغيير معالمها أو تسخير عناصرها للمصلحة الخاصة، وبالنظر إلى واقع مشاريع الإسكان في محافظات غزة يمكن تسجيل العديد من الاعتداءات على عناصر الفراغات الخارجية العامة وخاصة المسطحات الخضراء الواقعة داخل أسوار المباني العامة، إضافة إلى إنشاء وحدات سكنية إضافية فوق أسطح المباني العامة، خاصة في ظل ضعف تطبيق القوانين والتشريعات الحكومية والارتفاع الهائل في أسعار الأراضي المخصصة للبناء، ومن الطبيعي أن يؤدي ذلك إلى تشوهات بصرية وتلويث وإضرار واضح بالبيئة الخارجية للمشاريع الإسكانية، وقد أظهرت عينة الدراسة أن حوالي38.8% من المستطلعة آراؤهم لا يملكون حرية استخدام المناطق الخضراء المخصصة للبنايات في المشاريع، ومن الجدير ذكره ان جزءاً كبيراً من المشاريع التي أقيمت في عهد السلطة معظمها ليس لمبانيها أسوار محددة كما هو الحال في مشاريع الأونروا والمشاريع الإسرائيلية.

إن جمال المناطق السكنية لا يقتصر فقط على جمال مبانيها وكثرة عمائرها وارتفاعها ولا على سعة شوارعها وإنارتها فحسب، وإنما باتساع حدائقها وكثرة أشجارها وخاصة بعد أن ازدحمت المدن بالسكان وبوسائل المواصلات ووصل نصيب الفرد من المساحات الخضراء إلى حوالي نصف متر مربع. (صالحة: 2003: 125)

تشير الإحصاءات البيئية إلى أن نسبة الأسر والتي تتعرض للضجيج في الأراضي الفلسطينية تصل إلى حوالي28.5% والأسر التي تتعرض للروائح تصل إلى7.9% والتي تتعرض للغبار17.7% والتي تتعرض للدخان تصل إلى17%. (الإحصاء الفلسطيني، 2008: 581)

من واقع تحليل عينة الدراسة والتي بينت أن حوالي47,2%من المستطلعة آراؤهم في مشاريع الإسكان يعانون من الضجيج والتلوث السمعي، بينما عبر حوالي18,3%من أفراد العينة عن معاناتهم من الضجيج بدرجة نسبية وإلى حد ما، ويمكن أن يُعزي ذلك إمّا إلى الازدحام وقلة المساحات المخصصة للعب الأولاد أو وقوع المشروع على طريق عام وهذا يتعارض والفرضية القائلة ان مشاريع الاسكان العامة في محافظات غزة حققت لساكنيها الظروف البيئية الملائمة .

أ -ارتفاع المباني.

في مسح اجتماعي أجراه مركز البحوث القومي في فرنسا تبين أن الغالبية العظمي من الأهالي لا يرغبون في أن يكون سكنهم أكثر من ثلاثة طوابق برغم وجود المصاعد الكهربائية لأن الأمر يتعلق أولاً وأخيراً بعلاقة الإنسان هو وأولاده بسطح الأرض الذي يمرحون في مجاله، فإذا ما ارتفع السكن بعيداً عن سطح الأرض انقطعت صلة الإنسان به وتعثرت رقابة الأهل على الأولاد إذا ما خرجوا من الشقق التي تقع في الدور السادس أو العاشر. (حسن، 2002: 46)

ومن نتائج عينة الدراسة أجاب حوالي40.1% من المستطلعة آراؤهم بنعم عند سؤالهم عن عُزلة سكان الطوابق العليا عن سكان الطوابق السفلى وأن حوالي20,7% يؤيدون ذلك إلى حد ما. أما عند سؤالهم فيما إذا كانت للبناية مصعد كهربائي، فأجاب بنعم49,7% وهذا يعني أن حوالي نصف بنايات العينة لا يوجد بها مصاعد، ويُعزى ذلك إلى أن مشاريع الأونروا خالية من المصاعد وأن هناك بنايات عديدة في المشاريع لا تزيد طوابقها عن5 أدوار خاصة مشاريع الاسكان التي اقامتها اسرائيل في مطلع تسعينات القرن الماضي.

يرى بعض الخبراء في مجال الإسكان أن عدد الطوابق يجب أن لا تزيد عن أحد عشر طابقاً في كل الأحوال ويُفضل أن لا تزيد عن تسعة طوابق بما لا يزيد من ارتفاع البناية عن أربعين متراً وذلك حتى تستطيع فرق الدفاع المدني السيطرة على الكوارث التي قد تتعرض لها تلك الأبنية .(مركز الميزان، 2004: 70) لقد وفّر تطور المصاعد الميكانيكية والكهربائية خلال القرن التاسع عشر إمكانية اتجاه العمارة المعاصرة نحو الامتداد الرأسي في ناطحات السحاب والتي وصلت إلى مئات الطوابق في الارتفاع، وقد ساعد ذلك التطور الكبير في زيادة سرعة مصاعد الركاب حيث قفزت هذه السرعة من 1متر في الثانية الواحدة في سبعينات القرن الماضي إلى حوالي 10م في الثانية الواحدة في تسعينات القرن الماضي. (رأفت، 1996: 377)

إن السكن في الشقق العالية فتح باب التحديات والدعوة إلى أساليب مبتكرة في إدارة الإسكان العام والصيانة والقضايا الاجتماعية والبيئية المصاحبة المتعلقة بالمباني العالية.

[http://www.housingauthority.gov]

أما مشاريع الاسكان في محافظات غزة فان إرتفاعها قد تباين تبعاً للجهة المنفذة فمشاريع الأونروا تراوح إرتفاعها ما بين1-3 أدوار وهي منخفضة بالطبع بينما مشاريع الاحتلال

الاسرائيلي فتراوح ارتفاعها ما بين5- 8 أدوار وكذلك مشاريع وزارة الاسكان الفلسطينية بينما إعتمد المجلس الفلسطيني للاسكان المباني المكونة من8 أدوار في المشاريع التي نفذها في محافظات غزة.

إن شح الاراضي المتاحة للسكن والنمو السكاني السريع وزيادة شريحة الازواج الشابة وارتفاع حجم العشوائيات والزحف المستمر على الأراضي الزراعية وانخفاض المستوي الاقتصادي للسكان، يفرض على الجهات المسئولة مجابهة هذا التحدي والاتجاه صوب التوسع الرأسي في البناء بطريقة مخططة ومحسوبة وذلك للتغلب على هذا الواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي

ب- مشاريع الإسكان والمناطق الساحلية.

تعتبر محافظات غزة شريطاً ساحلياً ضيقاً نسبياً وتعاني من تزاحم الأنشطة البشرية وأن إقامة المنشآت العشوائية على طول خط الساحل غالباً ما يؤدي إلى تقليل نقل الرمال من البحر إلى الساحل وتزيد من حدوث الانجراف الساحلي. (الجامعة الإسلامية ، 2007: 20)

إن التغيرات المورفولوجية التي يتعرض لها الساحل في بعض مناطق محافظات غزة يرجع إلى إضعاف قوة الرياح القادمة من البحر والذي يرجع إلى وجود مبانٍ عالية في بعض المناطق الساحلية تعتبر بمثابة مصدات لتلك للرياح، إضافة إلى ذلك فقد تعالت الأصوات خاصة في وحدة المشاريع والتخطيط في سلطة البيئة الفلسطينية من خطورة استخدام المحررات في مجال المشاريع الإسكانية على إعتبار أن المياه الساقطة على هذه المحررات حاجة ضرورية لأنها مرشحة لتزيد من مخزون المياه الجوفي والذي يعاني أصلاً من شُحٍ كبير في المياه وأن التمدد العمراني نحو تلك المحررات سوف يقلل من رشح المياه إلى هذا الخزان،وقد طالبت الجهات المختصة في سلطة البيئة بالحفاظ على تلك المناطق كمحميات طبيعية.

[http://www.aljazeera.net/portal 30\3\2010]

أما واقع مشاريع الاسكان الحالية فمعظمها بعيد نسبياً عن منطقة الساحل واقربها يتمثل في اسكان الكرامة في محافظة الشمال حيث يبعد حوالي500متر عن ساحل البحر الاّ ان ارتفاع المباني لا يزيد عن8 طوابق، أما المشاريع المستقبلية فيعتبر إسكان الفردوس في محافظة الشمال هو الاقرب الي خط الساحل ، اما مشاريع الأونرا فارتفاعها لا يتجاوز 3 طوابق وتعتبر المباني الخاصة الاستثمارية هي الاقرب الى خط الساحل.

ج- مشاريع الإسكان والصحة البيئية.

في مشاريع الاسكان العامة الواقعة بمحافظة الشمال خاصةً مشاريع اسكان مدينة بيت لاهيا والمتمثلة في اسكان الندى والشرطة ومدينة الشيخ زايد فانها تعاني من مكاره صحية خاصة اسكان حي الندى والشرطة وذلك بسبب مجاورتهما لاحواض مياه الصرف الصحي بالمنطقة.

يعتمد تخطيط حوالي70 % من الأحياء في محافظات غزة على النظام الشبكي النافذ، كما هو الحال في حي الشيخ رضوان والذي غالباً ما يقلل من عوامل الأمن والأمان وتحقيق اختراق المجاورة والمرور العابر حيث أن جميع الشوارع الفرعية تتصل بالشوارع الرئيسة مما يُخل بعوامل الخصوصية للسكان. (محسن، 2002: 103)

لقد أظهرت بعض الدراسات أن هناك أمراضاً عديدة ومتنوعة ظهرت في محافظات غزة بسبب عدم الالتزام بمقاييس البناء والتعدي علي الفراغات والارتدادات الخاصة بالمباني مما أثر على التهوية والتشميس والاضاءة ، ففي حي الشيخ رضوان بغزة على سبيل المثال تم تسجيل حوالي 400 حالة إصابة بمرض لين العظام ناهيك عن المشكلات الاخرى. (مركز الميزان، 2004: 56)

تشير التقارير البيئية بان محافظات غزة لا تعاني من التلوث بغاز ثاني أكسيد الكربون أو ثاني أكسيد النيتروجين ولكنها تعاني من التلوث بثاني أكسيد الكبريت خاصة في الجنوب من غزة ويمكن ان يُعزى ذلك لمحطة معالجة المياه العادمة المقامة في منطقة الشيخ عجلين.
(الجماصي والهسي، 2010: 17)

تشير الدراسات إلى أن الأشجار تحجز ما بين40–60% من كمية الغبار العالق في الهواء وتوصي المنظمات الدولية بأن تكون المساحة المشجرة داخل المدن وحولها بحدود 40 % من مساحتها أو بمعدل 25م^2 لكل شخص. (باصهي، والعودات، 1993: 91) على سبيل المثال تحتفظ 10هكتارات من غابات الأشجار بما مقداره 70 طن من الغبار، كما أن شجرة عمرها 20 سنة تستهلك ما تنتجه 600 عائلة من غاز ثاني أكسيد الكربون سنوياً، وفي الوقت نفسه تقوم بتحويل هذا الغاز إلى أكسجين ما يكفي استهلاك 5 أشخاص يومياً. (الأمم المتحدة: 2000: 44)

عند تخطيط استخدامات الأرض في مشاريع الاسكان العامة يجب توفير مساحات خضراء واسعة تتوافق والمعايير الدولية في هذا المجال.

2. البيئة الداخلية لمشاريع الإسكان العامة:

تضم البيئة الداخلية لمشاريع الاسكان منظومة واسعة من العناصر المترابطة والتي يصعب أيضاً فصلها عن البيئة الخارجية فمنها مساحة الوحدة السكنية وطبيعة الفراغات الداخلية من حيث المساحة والشكل والتوزيع والاتجاه والتهوية والإضاءة والتركيب الوظيفي لتلك الفراغات.

إن الخصوصية التي تحتاجها الأسرة وتحقق راحتها داخل منزلها سواءً كان سمعياً أو بصرياً وحتى نفسياً تزداد نسبتها بقلة الازدحام والكثافة السكانية، وتختلف درجة الرضا والراحة من أسرة إلى أخرى. (يحيى، 2001: 123)

إذا كانت البيئة الخارجية والحفاظ عليها هي مسئولية جماعية وتحت مراقبة الجهات المختصة في هذا المجال وحرية الأفراد والجماعات في التعاطي معها مرهونة بالمصلحة العامة، فإن البيئة الداخلية هي أكثر تحديداً وأكثر التصاقاً بخصوصية الفرد والأسرة وغالباً ما تُترك الحرية

للأفراد المنتفعين في تشكيلها وصياغة عناصرها الوظيفية بما يتوافق وتحقيق المصلحة الخاصة للسكان القاطنين.

أ. البيئة الداخلية ومستويات الراحة.

إن مستويات الرضا مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالنواحي الفيزيائية للمبنى وخاصة من حيث الشكل وجودة الإنشاء وحجم الغرفة وطريقة التوزيع الداخلي للوحدة السكنية.
(سلاغور، 2008، : 43)

ليس هناك ما يدعو إلى الجدل أو الشك بأن البيئة الإسكانية التي يتواجد فيها الناس تدخل كأحد العوامل التي تؤثر في إنتاجية الفرد سواء سلباً أو إيجاباً، ومن المعروف أنه كلما نال الإنسان حظاً أوفر من الراحة والاستقرار في البيت الذي يأوي إليه كان ذلك ادعى إلى زيادة إنتاجه، وقد تبين أن معدل إنتاج العامل الواحد في كوريا خلال الأسبوع زاد بنسبة 28%. (الشيخ درة، 1988: 71)

ب. التوزيع الفراغي للمسكن.

يمكن تقسيم المُنشأة السكنية إلى ثلاث فراغات رئيسية وهي فراغ أو جناح النوم أما الفراغ الثاني فهو الفراغ المعيشي والمخصص لاستراحة العائلة ومقابلة الزوار والفراغ الثالث يعرف بقطاع الخدمات والمخصص لتحضير الطعام والغسيل وخزن المواد الغذائية. (تنبكجي، 1991: 153)

أما سلاغور(2008: 41) وعند دراسته للتدرج الوظيفي للتصميم المعماري لأبراج الدمام بالسعودية وفقاً لدرجة الخصوصية حيث ابتدأ من المنطقة العامة والتي شملت المدخل الرئيس وغرفة الضيوف وحمام الضيوف تليها المنطقة شبه العامة (صالة الطعام) ثم المنطقة شبه الخاصة (صالة المعيشة والمطبخ) ومنتهياً بالمنطقة الخاصة وتشمل غرف النوم والحمامات.

إن التقديرات الميدانية تشير إلى أن الشخص الواحد يقيم في المنزل ما يقارب من68-75% من وقته الإجمالي وهذا من شانه أن يجعل التصميم الجيد للبناء يراعي ساعات استخدام الأفراد لأقسام المنزل صيفاً أو شتاءً وكمية الطاقة الشمسية التي تسقط عليه في هذين الفصلين وذلك إذا ما أُريد الحصول إلى أقصى درجة من حالات الإشباع السكني. (الشيخ درة، 1988: 20)

إن ظاهرة التعديلات التي يقوم بها شاغلو المساكن التي حصلوا عليها من الحكومة أصبحت ظاهرة واسعة الانتشار في أغلب مشاريع الإسكان الحكومي حيث بلغت أكثر من69% وذلك بهدف تحسين المسكن أو إضافة مساحات جديدة تستخدم كغرف أطفال أو تعديل دورات المياه والحمامات والمطابخ أو إعادة دهان الحوائط والأسقف. (خلوصي، 1991: 30)

وبالعودة الي مشاريع الاسكان العامة في المحافظات فان البعد الوظيفي لا يظهر وبشكلٍ واضح خاصة في الوحدات السكنية التابعة لمشاريع الأونروا فمساحة الوحدات السكنية محدودة

ولا توجد شرفات للمسكن مما يتطلب من السكان الاعتماد على ازدواجية الاستخدام للفراغات المتاحة وهذا ينطبق ايضاً علي الوحدات السكنية الاقتصادية ذات المساحات المحدودة والتي تضم معظم مشاريع مجلس الاسكان الفلسطيني في محافظات غزة ، وبلا شك ايضاً فان الاستخدام الوظيفي للفراغات يرتبط بعدد الأفراد في الوحدة السكنية فغالباً ما يؤدي زيادة العدد الى ازدواجية وتعدد استخدامات الفراغات الداخلية ، أما بالنسبة لعناصر البيئة الداخلية الأخرى فقد بينت عينة الدراسة أن حوالي51,3% من المستطلعة أراؤهم راضون عن التشطيب الداخلي للوحدات السكنية في مشاريع الاسكان العامة ، وأن حوالي25% راضون إلى حد ما عن ذلك أيضاً، كذلك أجاب حوالي70% بنعم عن رضاهم عن مساحة السلم الخاص بالبناية و12,6%عن رضاهم النسبي، أما مساحة الشرفات فبلغت نسبة الرضا عنها حوالي36% .

رابعاً: المرافق والخدمات في مشاريع الإسكان العامة:

1. استخدامات الأرض في مشاريع الإسكان العامة:

جدول (25) استخدامات الأرض في مشروع إسكان مدينة الشيخ زايد بمحافظة الشمال(2004م)

البيان	المساحة بالدونماً	%
مساحة المشروع الكلية	527	–
مساحة العمارات السكنية	54.8	%10.4
المراكز الثقافية والتجارية والصحية	79	%15
مرافق وخدمات عامة	18	%3.4
مساحة الشوارع ومواقف السيارات	217	%41
مساحة المناطق المفتوحة الخضراء	158.2	%30
المجموع	527.0	%100

(المصدر: بلدية بيت لاهيا – قسم التخطيط الحضري 2011)

من الجدول (25) فإن بيانات استخدامات الأرض لمدينة الشيخ زايد بمحافظة شمال غزة تشير إلى ارتفاع ملحوظ في المساحة التي خصصت للمرافق والفراغات المفتوحة والشوارع والمراكز الثقافية حيث بلغت حوالي72%من المساحة الإجمالية الكلية للمشروع، وبالتالي فإن الفراغات المتروكة للمرافق تجاوزت ثلثي المساحة الكلية وهذا ينطبق أيضا على معظم مشاريع الإسكان التي قامت بتنفيذها وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية.

إن الاستعمالات المطلوب توافرها في المشاريع الإسكانية عديدة والنسب المسموح بها لكل استعمال مختلفة حيث تُخصص نسبة28% كحد أدنى من مساحة الأرض لغاية الخدمات العامة والشوارع وأن نسبة أرض الخدمات تصل الي حوالي8% والحد الأقصى المسموح به للاستعمال السكني72% من مساحة المشروع الاجمالية. (جوينات، 2008: 9)

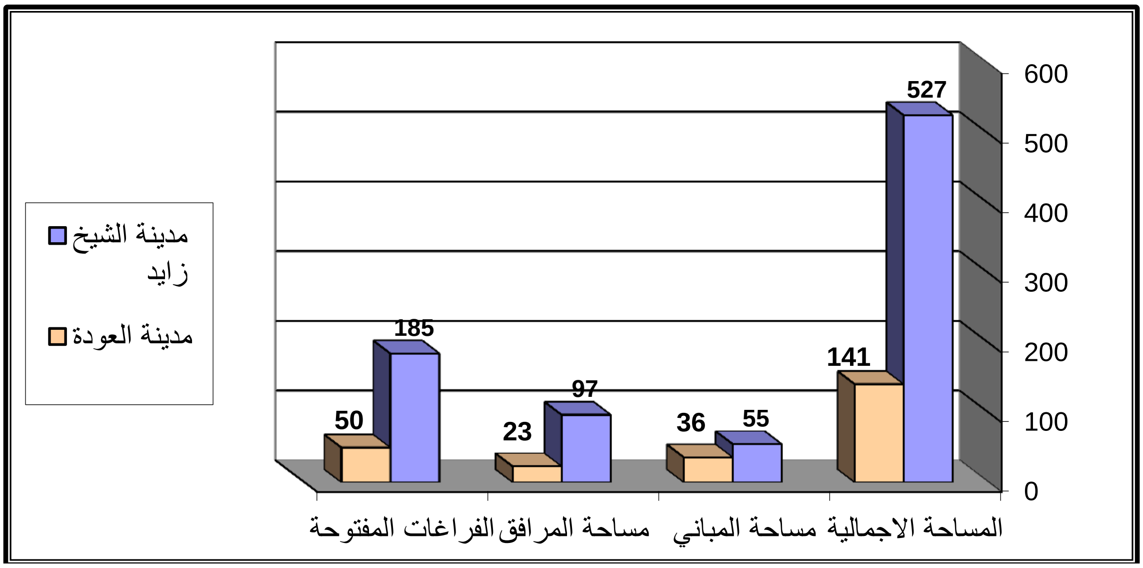
جدول (26) استخدامات الأرض في مشروع إسكان مدينة العودة بمحافظة غزة (2003م)

البيان	المساحة بالدونماً	%
مساحة المشروع الكلية	140.8	–
مساحة العمارات السكنية	22.523	%16
مساحة الفيلات السكنية	13.575	%9.64
مساحة المراكز التجارية	2.735	%1.94
مساحة المرافق العامة	19.355	%13.74
مساحة الشوارع	34.510	%24.5
مساحة مواقف السيارات	15.174	%10.77
مساحة المناطق المفتوحة	32.956	%23.4
المجموع	140.828	%100

(المصدر: بلدية غزة – قسم التخطيط الحضري،2011)

تشير بيانات الجدول (26) حول استخدامات الأرض في مشروع اسكان مدينة العودة الواقع في محافظة غزة أن حوالي60%من المساحة الإجمالية للمشروع خصصت للشوارع والمناطق المفتوحة، بينما احتلت المناطق السكنية والمراكز التجارية والمرافق العامة نسبة حوالي 40% من المساحة الإجمالية للمدينة، وبالتالي فإن استخدامات الأرض في معظم مشاريع الإسكان بمحافظة غزة قد تم تخطيطها تبعاً للمعايير الحديثة لكي تتلاءم نسبياً مع الاحتياجات السكنية المختلفة وتوفير الظروف البيئية المريحة .

في مشاريع الإسكان الحديثة التي أقيمت في محافظات غزة تختلف المعايير نسبياً عن نظام إفراز الأراضي المعمول به والذي غالباً ما يخصص حوالي25%من المساحة للشوارع والمرافق والخدمات الاخري، ففي مشاريع الاسكان فان المساحات المخصصة للبناء تتراجع لحساب الاستخدامات الأخرى وخاصة الشوارع وممرات المشاة والأراضي الخضراء ومساحات وقوف السيارات ويرجع ذلك بالطبع بسبب التوسع الرأسي في البناء والذي يسمح بزيادة المساحة المتاحة للاستخدامات الاخرى.أما مشاريع الإسكان التي أقامها المجلس الفلسطيني للإسكان في محافظات غزة تراوحت فيها نسبة مساحة البناء ما بين22.5% إلى30%من مجمل المساحة الكلية مع العلم ان عدد الادوار في البنايات لم يزد عن ثماني طوابق، أما عينة الدراسة فقد أظهرت نتائجها وجود دلالات احصائية واضحة في هذا المجال إذ أن حوالي77,7%من سكان المشاريع العامة المستطلعة آراؤهم راضون عن الإضاءة والتهوية في مساكنهم بالمشاريع العامة اضافة الى وأن حوالي11,6% راضون عن ذلك بصورة نسبية.



شكل (45) استخدامات الأرض في كل من مدينة الشيخ زايد ومدينة العودة (2003م)

(مصدر البيانات بلدية بيت لاهيا وبلدية غزة 2011)

ومن المقارنة بين المشروعين شكل (45) يتبين الآتي:

1. أن المساحة المخصصة للبناء في كلا المشروعين متقاربة نسبياً مقارنة بالفارق الكبير بين المساحتين، فمساحة مدينة العودة تقارب حوالي25%من مساحة مدينة الشيخ زايد، إلّا أن المساحة المخصصة لمباني مدينة العودة تقارب حوالي65%من مساحة مباني الشيخ زايد.
2. عند مقارنة المناطق المفتوحة في مدينة العودة بمثيلتها في مدينة الشيخ زايد، فهي تقارب32% من المساحة المفتوحة في مدينة الشيخ زايد وهذا يعني أن تخطيط استخدامات الأرض في مدينة الشيخ زايد بمحافظة الشمال أعتمد المساحات والفراغات العمرانية المفتوحة بصورة أكبر من مدينة العودة وقد يرجع السبب الى أن التخطيط في مدينة العودة قد اشتمل على توزيع قسائم سكنية خاصة في الجانب الشمالي من المدينة.

جدول (27) استخدامات الأرض في إسكان تل الهوى بمحافظة غزة (2003م)

البيان	المساحة بالدونماً	%
مساحة العمارات السكنية	146,88	%34
مساحة المرافق والخدمات العامة	120.9	% 28
مساحة المناطق المفتوحة الخضراء	21,6	% 5
مساحة الشوارع ومواقف السيارات	142.5	%33
المجموع	432	%100

(المصدر: وزارة الاشغال العامة والإسكان، 2003)

ومن الجدول (27) يتضح أن مساحة المناطق المفتوحة تصل إلى حوالي38% من المساحة الإجمالية وهي منخفضة مقارنة بحوالي72% في مشروع مدينة الشيخ زايد وكذلك بالنسبة

لمدينة العودة والبالغة حوالي60%، وقد أظهرت عينة الدراسة أن المساحات المتروكة للعب الأطفال غير كافية حيث عبّر حوالي36% فقط من المستطلعة آراؤهم عن رضاهم عنها بينما عبر حوالي15%عن رضاهم النسبي عن تلك الفراغات، أمّا عن مدى توافر المرافق العامة كالمدارس والمراكز الصحية فأفاد حوالي68.4%عن رضاهم عن ذلك بينما عبّر حوالي 17.3%عن رضاهم النسبي عن تلك المرافق، وبالنسبة الى الارتدادات بين البنايات السكنية فأفاد عن رضاهم عنها حوالي43% بينما عبّر عن الرضى النسبي21%من عينة الدراسة.

عند تخطيط الأراضي فإن الاستعمالات السكنية والشوارع تشكلان أعلى نسبة من المساحة الكلية المعمورة في معظم المشاريع السكنية في الدول العالمية وغالباً ما تزداد نسبة الاستعمال السكني بصغر حجم المدينة بينما تزداد نسبة الاستعمال التجاري كلما زاد حجم المدينة. (القدس المفتوحة، 1996: 175)

2. المرافق والخدمات في مشاريع الإسكان:

إن السؤال الذي يفرض نفسه هو هل يتم تزويد المساكن بالمنافع والخدمات العامة قبل توزيع الأراضي السكنية أم بعدها؟ إن الواقع العملي لم يشهد أسلوباً واحداً حول هذا الشأن حيث إن هناك فروقاً كبيرة بين الجهود المنظمة والجهود العفوية في مجال تقديم هذه الخدمات وإن الفكر المنظم الذي يستند إلى التخطيط يقوم على أساس تزويد الأبنية السكنية بالمنافع قبل توزيع الأراضي على أصحابها أي قبل إنشاء الوحدات السكنية كما يجب أن يكون هناك تنسيق بين الأجهزة المشرفة على ذلك. (الشيخ درة، 1988: 48)

يواجه المسئولون في قطاع البناء والإسكان ظاهرة تعدد المرافق والمنافع التي يجب أن تتوافر في المباني السكنية خاصة مشاريع الإسكان، وليس هناك حصر لمفرداتها، إلا أن برنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP) قد تم ذكرها في كل من المياه والطاقة ومعالجة المخلفات والنفايات والنقل والمواصلات واعتبرها من الضروريات التي يجب ألّا يخلو منها مشروع ما، إلّا أن ارتفاع المستويات المعيشية للسكان في الآونة الأخيرة وتطوير الحاجات البشرية وتزايدها وتغير المفهوم الفلسفي لمعنى المسكن قد أوجدت إضافات أخرى منها المدارس باختلافها والمؤسسات الصحية والمستشفيات ومراكز الرعاية ودور العبادة والمؤسسات الاجتماعية والترفيهية والترويحية والثقافية والأسواق ضمن ما يجب أن تشتمل عليه المستوطنات البشرية من المنافع والخدمات العامة. (الشيخ درة، 1988: 45)

إن مشاريع الاسكان العامة في محافظات غزة قد تم تخطيطها من قبل جهات رسمية بحيث توافرت في معظمها عناصر البنية التحتية ومنها المرافق العامة والخدمات ، وعن مدى توافر المرافق العامة كالمدارس والمراكز الصحية والثقافية، فأفاد حوالي68.4% من المسطلعة اراؤهم عن رضاهم عن تلك الخدمات بينما عبّر حوالي17.3%عن رضاهم النسبي عن ذلك.

3. مشاريع الإسكان والخدمات العامة:

تشير الإحصاءات الخاصة بالنفايات الصلبة بأنه يوجد في محافظات غزة 33 تجمعاً سكانياً يتم خدمتها بحوالي 21 سلطة محلية كذلك تقوم وكالة الغوث بخدمة 8 مخيمات والباقي بتعهد خاص أو جهات أخرى وأن نسب الأسر التي تتلقي خدمة جمع النفايات من السلطة المحلية يصل إلى 47.2% وأن الأسر التي تنتفع بشبكات الصرف الصحي وصلت لحوالي 75.1% وأن 24.7% من الأسر تعتمد على الحفر الامتصاصية. (الإحصاء الفلسطيني، 2008: 516)

لقد بينت عينة الدراسة أن حوالي52.4% من المستطلعة آراؤهم في مشاريع الإسكان راضون عن خدمات النظافة المقدمة لهم من قبل الجهات المختصة وحوالي26% راضون بشكل نسبي، كذلك بينت الدراسة أن حوالي73.2% راضون عن كمية المياه التي تصل مساكنهم في مشاريع الإسكان، وأن حوالي17%راضون بشكل نسبي، كذلك بينت عينة الدراسة أن ما نسبته83% من المستطلعة آراؤهم راضون عن تعاون سكان البنايات في دفع تكلفة الخدمات المشتركة.

4. مشاريع الإسكان واستهلاك الطاقة:

رغم أن محافظات غزة تقع في نطاق مناخي معتدل إلى دافئ وأن ساعات التشميس وطول النهار يتميز بصورة واضحة مقارنة بمناطق الأقاليم الباردة سيّما أوروبا إلّا أن فاتورة الطاقة تشكل جزءاً لا يستهان به من مجمل التكاليف الكلية المرتبطة بالإنفاق على المسكن خاصة مع التطور والتقدم التكنولوجي وتعدد احتياجات الطاقة خاصة الكهربائية منها.

تشير الإحصاءات أن معدل الاستهلاك الشهري للأسرة الفلسطينية من الطاقة الكهربائية يصل 342 كيلو وات/ساعة – نيسان2008. (الإحصاء الفلسطيني، 2008: 515)

ومن هنا يسعى المخططون والكوادر الهندسية عند تصميم وإقامة المباني السكنية إلى تحقيق اكبر قدر من الإشباع في مجال الطاقة الشمسية والتي تمثل البديل المستدام لباقي أشكال الطاقة، وفي مشاريع الإسكان العامة والتي تعتمد على التوسع الرأسي في البناء والاهتمام بالفراغات الخارجية والتي غالباً ما تسمح بتوفير الإضاءة والتشميس والتهوية للوحدات السكنية فإن ذلك بالطبع سوف ينعكس إيجابياً على كميات الطاقة المستهلكة في المساكن سواءً كان ذلك في مجال الإضاءة أو مجال التدفئة والتبريد. إن استخدام الألوان الفاتحة في دهانات الأسطح والحوائط الخارجية يؤدي إلى انعكاس نسبة عالية من الإشعاع الشمسي الساقط عليها وبالتالي تقليل استخدامات الطاقة في عمليات تبريد المساكن. (خلوصي، 1991: 114)

وقد بينت نتائج عينة الدراسة أن حوالي30.6%من المستطلعة أراؤهم يتوفر لديهم مولدات كهربائية مركزية خاصة بالبناية التي يقطنونها، وأن حوالي36.2% فقط من أفراد العينة يتوافر لديهم إطفائية حريق خاصة بالمسكن.

خلاصة الفصل الرابع

تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل بعض الخصائص الرئيسة لطبيعة المسكن وأهم محددات إقامة الوحدات السكنية في مشاريع الاسكان العامة كذلك تم التركيز على المحاور التالية:

4. التزاحم السكني وكثافة المسكن والكتلة العمرانية في مشاريع الاسكان فهي الصورة التي تعكس الواقع الاجتماعي والاقتصادي والبيئي للسكان المقيمين في تلك الوحدات.
5. مساحة المسكن في المشاريع الاسكانية والمعايير المتبعة في تصنيف الوحدات السكنية وواقع مشاريع الاسكان في المحافظات من تلك المعايير باعتبار ان المساحة المتاحة غالباً ما تعطي مؤشراً عن درجة التزاحم والبيئة الاجتماعية في المشاريع.
6. التكلفة الاجمالية للوحدات السكنية بالمشاريع واهم المحددات التي ترتبط بذلك خاصة سعر الارض المخصصة للسكن وموقعها وطبيعة المبني وعدد الادوار المقامة اضافة الى اسعار المواد الخام اللازمة وتكلفة البنية التحتية والايدي العاملة، كذلك تم التطرق ايضاً الى المراجعة القيمية للمشاريع وكيف يمكن تقليل التكلفة بواسطة التخطيط الجيد واستخدام البدائل المتاحة.
7. حيازة المسكن في مشاريع الاسكان كاحد محددات الأمن السكني حيث تم تناول اشكال الحيازة الخاصة بالمسكن والايجارات وواقع سكان المشاريع من تلك المحددات.
8. في هذا الفصل تم الحديث وباسهاب عن بيئة مشاريع الاسكان العامة في المحافظات سواء كانت البيئة الخارجية او الداخلية وكيف اثرت وتاثرت هذه البيئة بسكان المشاريع من النواحي المختلفة كذلك تم اظهار محددات كل من البيئة الخارجية والداخلية وكيف ترتبط تلك البيئات في تاثيرها على سكان المشاريع.
9. مشاريع الاسكان والصحة البيئية اذ تم الربط وبشكل مباشر بين واقع مشاريع الاسكان وصحة الافراد المقيمين فيها فالاضاءة والتهوية والتشميس والهواء النقي والموقع جميعها عناصر تؤثر على المستوى الصحي للسكان، كذلك تم الربط بين مورفولوجية الساحل في المحافظات ومواقع مشاريع الاسكان من حيث القرب او البعد من خط الساحل وكذلك ارتفاع المباني.
10. تعتبر استخدامات الارض من العوامل التي تحدد مستقبل المشاريع الاسكانية، لذا فقد تمت دراسة واقع استخدامات الارض في مشاريع الاسكان والمعايير المرتبطة بذلك ومقارنة المشاريع بعضها ببعض وذلك للوقوف على افضل استخدام للفراغات المتاحة ، وتعقيباً على ذلك فان المرافق العامة والخدمات في مشاريع الاسكان ما هي الّا انعكاس لطبيعة استخدامات الارض في المشاريع ويمتد تأثيرها أيضاً إلى البيئة الخارجية والداخلية للمشاريع، وقد انتهى الفصل بالحديث عن واقع مشاريع الاسكان العامة من حيث استهلاك الطاقة وأن تحقيق أقصى درجات الاشباع منها يرتبط بالبيئة الخارجية والفراغات ومدى توافر عناصر الاضاءة والتشميس والتهوية.

الفصل الخامس

(156-140)

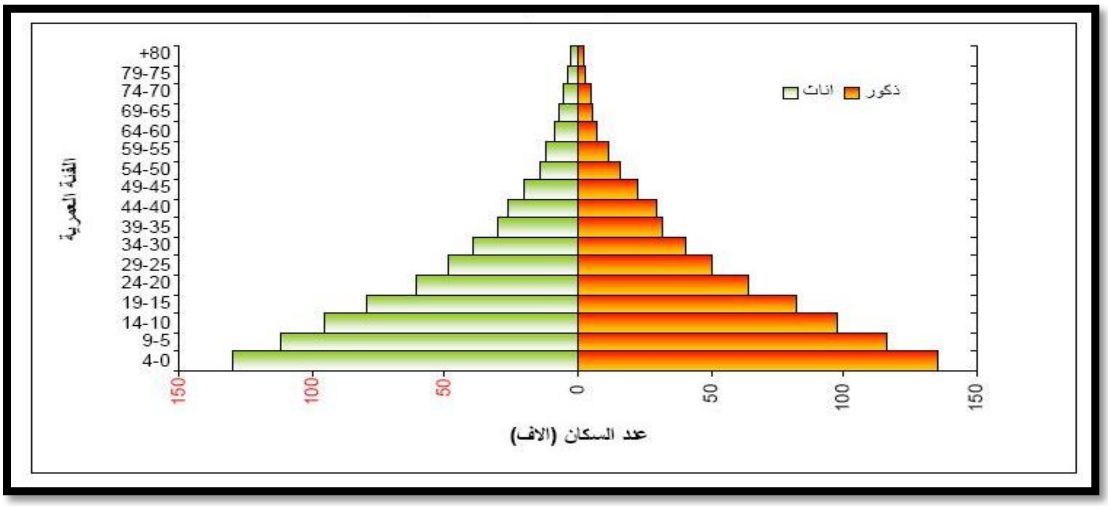
خصائص السكان في مشاريع الإسكان العامة بمحافظات غزة

- أولاً: التركيب البنائي للسكان.
- ثانياً: الخصائص الاجتماعية للسكان.
- ثالثاً: الحالة التعليمية والثقافية للسكان.
- رابعاً: التركيب الوظيفي للسكان.
- خلاصة الفصل .

تمهيد:

يتشكل المجتمع من مجموع الأسر حيث تعتبر الاسرة مؤسسة اجتماعية تقوم بدور الوسيط الرئيسي بين الفرد والحضارة الاجتماعية، وأن شخصية الفرد تتكون ضمن العائلة والتي هي بمثابة وعاء للتنشئة، وإن قيم المجتمع وأنماط السلوك فيه تتفاعل من خلال الأسرة وتقوى بواسطتها ومن خلالها ، ومن الضروري دائماً معرفة حجم وتركيب مجتمع الأسر سواء كان الحالي أوالمتوقع مستقبلاً، فأهداف الخطة دائماً هو الإنسان وإشباع حاجاته الأولية ورفع مستوى معيشته وتحقيق الرفاهية له، كما أن الموارد القومية لا يمكن تقديرها وامكانية استغلالها بشكل مقبول دون الأخذ في الاعتبار حجم العمالة الذي يعتمد أساساً على السكان وخصائص تركيبهم العمري والنوعي والوظيفي، وأن التغيرات الاجتماعية التي تحدث للمجتمعات تؤثر وبشكلٍ كبير علي كل من التركيب البنائي والهيكلي الذي يطرأ على بناء الأسرة أو على النظام الاقتصادي أو السياسي.

أولاً: التركيب البنائي للسكان:



شكل (46) التركيب العمري والنوعي لسكان محافظات غزة (2007م)

(المصدر: الإحصاء الفلسطيني، 2007م)

1. التركيب العمري والنوعي وأثره على مشاريع الإسكان:

كما يظهر في الشكل(46) فقد أظهرت بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني لعام2007م أن المجتمع الفلسطيني المقيم في محافظات غزة هو مجتمعٌ فتي حيث أن الهرم السكاني يتمثل بالقاعدة العريضة والرأس المدبب ممّا يعني أن لسنوات طويلة قادمة سوف يبقى المجتمع الفلسطيني فتياً، حيث قُدرت نسبة الأفراد في الفئة العمرية من (0–14) سنة منتصف عام2007م حوالي44.9% من مجمل السكان في محافظات غزة.

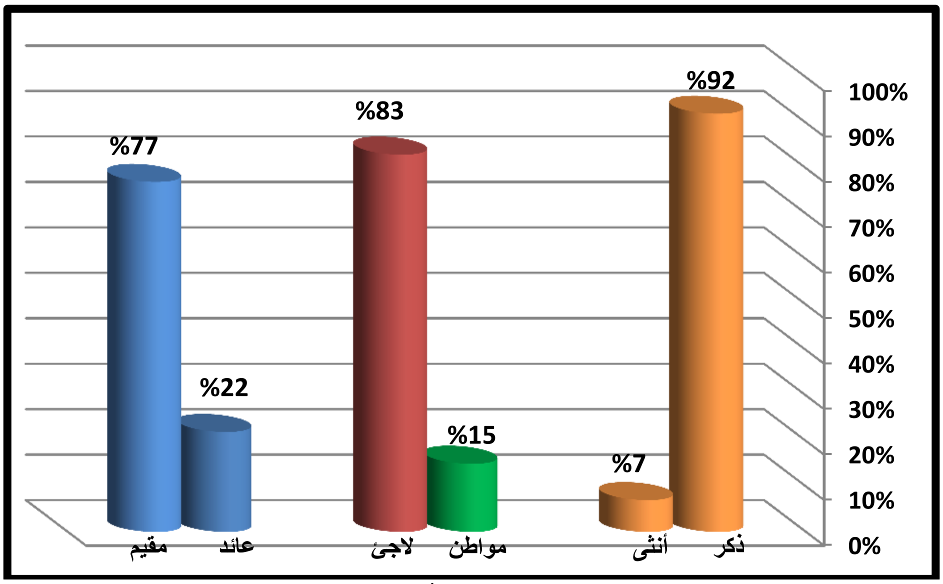
أن الهرم السكاني يعكس الواقع الاجتماعي والاقتصادي للسكان حيث ترتفع نسبة الإعالة والمعروفة بأنها نسبة الأشخاص غير النشيطين اقتصادياً إلى نسبة الأشخاص النشيطين اقتصادياً

في جميع الأعمار، وهذا بدورة يعكس حاجة السكان إلى مشاريع إسكانية تتوافق ومعدلات نمو السكان وتكوين الأُسر الجديدة في المجتمع.

لقد أظهرت عينة الدراسة أن متوسط الأعمار لكل من الزوج والزوجة في مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة هي مرتفعة نسبياً، فقد بلغت عند الأزواج حوالي44.88 سنة وعند الزوجات حوالي39.42 سنة وهذا يعني أن معظم الأسر في مشاريع الإسكان العامة ليست من الأزواج الشابة الناشئة وقد عزّز ذلك أيضاً متوسط حجم الأسرة والذي وصل إلى حوالي6.99 فرد وأن ذلك ينفي الفرضية القائلة بان معظم سكان مشاريع الاسكان هم من الازواج الشابة.

تشير بيانات جهاز الاحصاء الفلسطيني لعام2007م أن عدد الذكور يقارب718711 مقابل حوالي 697532 إناث أي أن نسبة الذكور تزيد عن نسبة الإناث بحوالي2.99%، أما أعلى نسبة للجنس في محافظات غزة فهي في محافظة الشمال103.7 لكل100 أنثى وأقل نسبة توجد في محافظة دير البلح 101.6 ذكر لكل100 أنثي. وتشير الإحصاءات إلى أن نسبة اللاجئين المسجلة في محافظات غزة هي اكبر من النصف في كافة المحافظات وخاصة رفح87.3%. ان هذا الواقع الديموغرافي والاجتماعي في محافظات غزة يتطلب من الجهات الرسمية والمسئولة التخطيط الجيد للتوسع في اقامة مشاريع اسكان تستوعب الأزواج الشابة من شريحة المجتمع والتي هي بحاجة ماسة الى وحدات سكنية ملائمة .

2. التركيب الأُسري لسكان المشاريع العامة في المحافظات.



شكل (47) التوزيع النسبي لخصائص أرباب الأُسر في مشاريع الإسكان العامة(2011م)

عند تحليل نتائج العينة الدراسية والخاصة بأرباب الأسر في مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة، فقد أظهرت تلك البيانات أن حوالي83% من سكان المشاريع العامة هم من اللاجئين، وهذا بالطبع يعود الى أن مشاريع الاسكان الاسرائيلية خصصت للاجئين بالاضافة

الى مشاريع الأونروا وكذلك بسبب نسبة اللاجئين المرتفعة في المحافظات وبينت العينة أن حوالي77.5% هم أيضاً من المقيمين في المحافظات قبل توقيع اتفاقية أوسلو، أما العائدون مع السلطة الفلسطينية بعد توقيع أوسلو فشكلوا حوالي22.5% من عينة الدراسة وهذا يرجع الى ان السلطة أولت العائدين أهمية واضحة عند اقامتها مشاريع اسكان في المحافظات .

ان نسبة الأُسر النووية في محافظات غزة قد عادلت73% من مجمل الأُسر، ونسبة الأُسر التي تتكون من فرد واحد تصل إلى حوالي1.9% أمّا الأسر الممتدة فهي تشكل حوالي24.5% من مجمل الأسر في المحافظات، أما عينة الدراسة فقد بينت نتائجها أن نسبة الأسر النووية في مشاريع الإسكان العامة قد شكلت حوالي78.3% أي بزيادة قدرها5.3% عن نسبة الأُسر النووية في محافظات غزة. ان ذلك يعزز الفرضية القائلة بان مشاريع الاسكان حققت التوافق الاجتماعي المنشود،

لقد تعددت المشكلات التي نتجت عن الأسر الممتدة خاصة عدم توفر الخصوصية وعدم التحكم في سير الحياة اليومية ولا سيّما إذا كان عدد أفراد الأُسرة كبيراً، كما أن اختلاف الظروف الاجتماعية والاقتصادية داخل الأسرة قد ينتج عنه مشكلات منها عدم دفع المستحقات المالية المقررة على الأسرة مقابل المرافق والخدمات وكل ذلك قد يُفضي إلى التفكك الأُسري بل إن القُضاة الشرعيين يذكرون بأن نحو3% من حالات الطلاق تكون بسبب السكن الجماعي ولاسيّما عندما يتدخل أفراد الأسرة بين الزوجين. (صالحة، 2005 :124)

لقد اعتمدت الأونروا في المشاريع التي أقامتها في كل من محافظتي رفح وخانيونس معايير تسمح باستيعاب العائلات الممتدة والمتضررة في مبنى واحد وقد تم ذلك ضمن عدة شقق بحيث تكون شقة واحدة لكل أسرة منتفعة بدلاً من تقديم وحدة سكنية منفصلة لكل عائلة من العائلات وقد أتيحت الفرصة للأسر الممتدة والتي كانت تقيم في مساكن منفصلة قبل هدم بيتها أن تقيم في مبنى واحد متعدد الطوابق ومتباينة في المساحة . [Unrwa-Gaza Field]

تشير الاحصاءات أن متوسط حجم الأسرة قارب6.5 فرد عام2007م على مستوى محافظات غزة ، بينما وصل إلى7.6 في محافظة الشمال وسجل ادنى حجم في محافظة خانيونس إذ بلغ 6.3 فرد. (جهاز الإحصاء الفلسطيني، 2007)

لقد بينت عينة الدراسة أن متوسط حجم الأسرة في مشاريع الإسكان العامة يعادل6.99 فرد وهو يزيد عن معدل المحافظات بحوالي0.49، ويمكن أن يُعزى ذلك الارتفاع النسبي إلى توقف عملية البناء خلال السنوات الخمس الماضية بسبب الحصار المفروض على محافظات غزة مما زاد من حجم الأسرة في المحافظات بشكل عام، وتشير الإحصاءات الرسمية أن الأسر التي ترأسها أُنثى تصل إلى6.4% في محافظة غزة وتزيد في محافظة الشمال وخانيونس لتصل إلى حوالي6.7 %. (الإحصاء الفلسطيني، 2007: 226)

أمّا عينة الدراسة فقد بينت نتائجها أن الأُسر التي ترأسها أُنثى في مشاريع الإسكان تزيد عن ذلك لتصل إلى حوالي7.2% أي بزيادة قدرها0.65% عن المعدل النسبي للمحافظات، ويمكن أن يُعزى ذلك ايضاً إلى أن كثيراً من الوحدات السكنية في المشاريع تم توزيعها على أُسر الشهداء خاصة في مدينة الشيخ زايد بمحافظة شمال غزة .

ان الاسلوب الذي اتبع في التعامل مع مشروع اسكان الشيخ زايد يتوافق مع الأهداف الاجتماعية لمشاريع الاسكان العامة التي اقيمت في محافظات غزة إذ يعتبر مشروع مدينة الشيخ زايد بمحافظة شمال غزة من أهم المشاريع الاسكانية الحكومية التي خصصت لشرائح المجتمع الفقيرة .

3. كثافة الأُسرة في مشاريع الإسكان:

جدول (28) كثافة الأُسرة بمشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة(2011م)

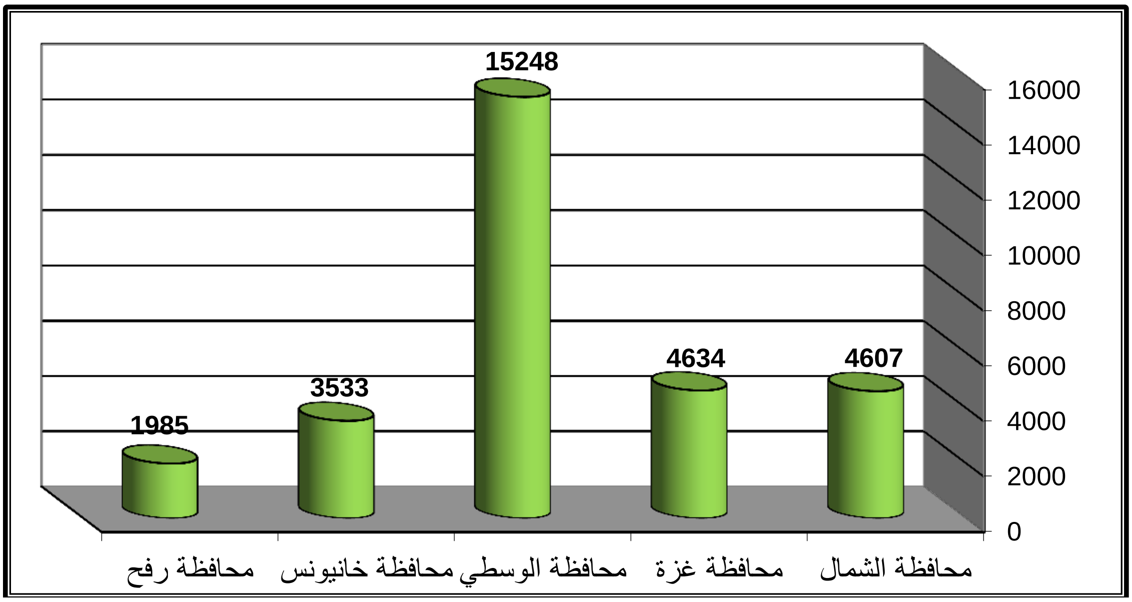
المحافظة	المساحة (كم^2)	عدد الأسر(2007م)	كثافة الأسرة بالمحافظات(2007م)	كثافة الأسرة في مشاريع الإسكان (2011م)
شمال غزة	61	40262	660	4607
غزة	74	76809	1038	4634
الوسطى	58	32082	553	15384
خانيونس	108	43203	400	3533
رفح	64	26864	420	1985

(مصدر البيات الجهاز المركزي للاحصاء ،2008م)

تُعرف كثافة الأسرة بأنها نسبة عدد الأُسر إلى وحدة المساحة، وقد تراوحت كثافة الأسرة في محافظات غزة ما بين265.7 أسرة /كم^2 إلى709.7 أسرة/كم^2 حيث سجلت محافظة غزة أعلاها709.7 أسرة كم^2 ثم محافظة الشمال458 أسرة /كم^2 أما باقي المحافظات فتراوحت كثافة الأسرة ما بين205 إلى 350 أسرة /كم^2. (صالحة، 2005 :30)

من الطبيعي أن ترتفع كثافة الأسرة في محافظة غزة نهاية عام 2007م حيث وصلت إلى حوالي1038 أسرة/كم^2 وذلك بسبب انتشار العمران الرأسي فيها وارتفاع نسبة النمو السكاني المتزايد.

وعلى إعتبار أن عدد الوحدات السكنية في المشاريع الإسكانية العامة في المحافظات تمثل عدد الأسر المقيمة فيها، وعند مقارنة المحافظات الخمس من حيث اختلاف كثافة الأسرة في مشاريع الإسكان ذات الامتداد الرأسي تبدو الفوارق واضحة في كافة المحافظات وذلك لاعتبارات وعوامل عديدة.



شكل (48) كثافة الأسرة في مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة (2011م)

ومن الشكل(48) يظهر بوضوح أن محافظة الوسطى تحتل المرتبة الأولى من حيث كثافة الأسرة ويرجع السبب في ذلك إلى أن عدد الوحدات السكنية والمقدرة بحوالي400 وحدة سكنية هي مقامة على مساحة صغيرة تقدر بحوالي26 دونماً فقط، منها21 دونم هي من ضمن مشاريع الإسكان التابعة للمجلس الفلسطيني للاسكان والتي أُقيمت على أراضٍ خاصة تم شراؤها لحساب المجلس الفلسطيني، أما محافظة رفح فتحتل المرتبة الأخيرة في الكثافة ويعزى ذلك أيضاً إلى تركز مشاريع إعادة الإسكان التابعة للأونروا في محافظة رفح والتي تتميز بالمباني المنخفضة والتي تتراوح ما بين طابق إلى ثلاثة فقط حيث يتكون الطابق من وحدة سكنية واحدة، ويلاحظ أيضاً تقارب كثافة الاسرة في كل من محافظتي غزة والشمال رغم ان الوحدات السكنية العامة في محافظة غزة تعادل ضعف مثيلتها في الشمال الا أن المساحة السكنية في الشمال تزيد عن مثيلتها في محافظة غزة.

4. سن الزواج وأثره على مشاريع الإسكان:

يُلاحظ أن المجتمع الفلسطيني يسير باتجاه تأخير سن الزواج لدى الذكور والإناث في الفئة العمرية التي هي أقل من20 سنة وكانت الزيادة في صالح الفئة العمرية من20– 29 سنة ويلاحظ أن تأخير سن الزواج لدى الإناث أعلى منه لدى الذكور في محافظات غزة، أي أن الزواج المبكر لم يعد مقبولاً لدى جميع الأسر، ويعود سن تأخير الزواج إلى التحاق عدد كبير من الإناث في التعليم العالي وغلاء المهور وارتفاع تكاليف الأعباء الزوجية وتردّي الأوضاع الاقتصادية، كما أن الاتجاه واضح نحو انخفاض معدل الزواج الخام أيضا. إن ظاهرة الزواج المبكر تشكل جزءاً من ثقافة الأسرة الفلسطينية كما هو الحال في المجتمعات العربية الأخرى

والدول النامية، ويُضيف المصدر أيضا أن الزواج المبكر وكذلك تأخير سن الزواج غالباً ما يُفْضي إلى مشكلات نفسية واجتماعية عديدة لدى كثير من السكان. (صالحة، 2005 :125)
وقد انعكست تلك الظواهر على معدلات الخصوبة وبالتالي النمو الطبيعي للسكان في كافة محافظات غزة حيث تفيد دائرة الإحصاء والبحوث بوزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية (2010: 6) أن هذا المعدل آخذ بالتراجع المستمر والتدريجي، وتشير أيضاً التوقعات الإحصائية بأنه سوف يصل إلى حدود3% بنهاية عام2025م.

جدول (29) معدلات النمو السكاني في محافظات غزة (2007م–2025م)

السنة	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
نسبة النمو السكاني	%3.8	%3.7	%3.6	%3.5	%3.4	%3.4	%3.3
السنة	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
نسبة النمو السكاني	%3.3	%3.2	%3.2	%3.2	%3.1	%3.1	%3.1
السنة	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	–	–
نسبة النمو السكاني	%3	%3	%3	%3	%3	–	–

(المصدر: وزارة الإسكان، 2010م)

إنّ تلك الخصائص الديموغرافية للسكان في المحافظات سوف تنعكس بصورة مباشرة وواضحة على معدلات تكوين الأسر في المجتمع الفلسطيني، وبالتالي الحاجة والطلب من قبل شرائح المجتمع المختلفة على الوحدات السكنية ومدى إمكانية التوسع المستقبلي في مشاريع الإسكان في محافظات غزة. **و**من الجدير ذكره أن الباحث حاول قياس تلك الظاهرة في مشاريع الإسكان العامة ضمن العينة الاستطلاعية والتي تم توزيعها على60 أسرة في مشاريع الإسكان، إلا أن هذه الفقرة تم حذفها ضمن مجموعة الفقرات التي لم تعطِ دلالات إحصائية.

ثانياً: الخصائص الاجتماعية لسكان المشاريع العامة:

1. الإسكان كنظام اجتماعي متكامل.

يتكون نظام الإسكان الإجتماعى من عدة عناصر تتمثل في الآتي: (وزارة الإسكان،2010 :3)

أ– **الهدف:** وهو تأمين مسكن لكل مواطن ضمن قدراته المادية وخصوصياته الاجتماعية ومستوى دخلة وفى بيئة صحية وآمنة.

ب–**العادات والتقاليد:** وهى من القواعد التي تساهم في إرساء الأسس ونسيج العلاقات الاجتماعية بين مختلف شرائح المجمع أو الحي وكذلك في استخدام المرافق المشتركة والمؤسسات التابعة للمنطقة.

ت-**القيم والاتجاهات:** تتضمن مجموعة القوانين واللوائح المكتوبة كالعقود بين المالك والمستأجر ومع المؤسسات الرسمية والخاصة وكذلك القوانين الضمنية غير المكتوبة.

ث-**الدور والمركز والمكانة:** وهى حصيلة توزيع المهام والمسؤوليات بين الفرقاء المعنيين من مالكين ومستأجرين ومهندسين وعمال ومانحين ومؤسسات مساندة ومؤسسات محلية.

ج-**السلطة والصلاحية:** يرتبط تقسيم العمل بين القطاع الحكومي والمنظمات غير الحكومية والبلديات والجمعيات المحلية بتحديد نطاق المسؤوليات والصلاحيات والعلاقات بين الأطراف المتفاعلة، ويتم اتخاذ القرارات وتنفيذ البرامج والخطط حسب طبيعة العمل والمسؤوليات.

ح-**المكافأة والعقوبة:** تشكلان عنصراً هاماً لضبط النظام وفى دعم أهداف الإسكان وحماية النظام من التفكك والانهيار، وتوفير الحوافز للإخلاص في العمل والولاء بأمانة وجدية.

2. مشاريع الإسكان الاقتصادية وآثارها الاجتماعية:

إن مشاريع الإسكان العامة الاقتصادية لها انعكاسات ايجابية اجتماعية واقتصادية وبيئية كبيرة وذلك من خلال الآتي: (الجامعة الإسلامية، 2008: 16)

أ- تمكين شرائح كبيرة من المجتمع الفلسطيني وخاصة شريحة الازواج الشابة من الاستقرار الاجتماعي في بيئة عمرانية تتمتع بكافة الشروط الصحية وبالتالي تحد من المشكلات الاجتماعية والسلوك المنحرف.

ب- لمشاريع الاسكان العامة انعكاسات اقتصادية تتأثر بها شرائح واسعة من السكان وذلك من خلال توفير العديد من فرص العمل سواءً كانت مباشرة أو غير مباشرة حاصة وأن قطاع البناء من القطاعات المرتبطة بمجموعة واسعة الاعمال الأخرى .

ت- توفر البيئة العمرانية الايجابية من حيث كونها البديل والمعالجة الوقائية الأساسية لتوسع مناطق السكن العشوائي والتي تُخل بتوازن النسيج العمراني وتُحد من إمكانيات التخطيط السليم لنمو هيكل المدينة.

تعقيباً على ما سبق ذكرة فقد أظهرت نتائج العينة الدراسية أن حوالي82.2% من المستطلعة آراؤهم في المشاريع الإسكانية أفادوا بان علاقتهم مع جيرانهم في المبنى هي حسنة، إضافة لحوالي13.7% عبروا عن رضاهم النسبي عن علاقتهم بالجيران، كذلك أظهرت العينة أن حوالي63.3% من المستطلعين في العينة الدراسية يعتقدون بأن الجيران في المبنى السكني الواحد يرتبطون بعلاقات جيدة وحسنة إضافة لحوالي28.4% يعتقدون ذلك بشكل نسبي وأن حوالي70% من المستطلعة آراؤهم أجابوا بنعم عند سؤالهم عن وجود مجالس إدارة لسكان البنايات العامة التي يقيمون فيها مما يعني أن لدى شريحة واسعة من السكان وعي بأهمية المسئولية الجماعية في مجال إدارة شئون السكان في مشاريع الإسكان وهذا يعني تعزيز

الفرضية القائلة بان المشاريع الاسكانية العامة في محافظات غزة والتي اقيمت بصورة مباني رأسية متعددة الطبقات قد حققت لساكنيها التوافق الإجتماعي المنشود.

3. السكن الانتقالي في مشاريع الإسكان العامة:

إن المقصود بالسكن الانتقالي هو توفير بيئة سكنية جديدة تدعم تنمية المهارات وخلق فرص مغرية وتعزيز تنمية المجتمع وتمكين الناس في المشاركة في برامج التدريب والالتحاق في المرافق التعليمية والانتقال في نهاية المطاف إلى العيش المستقل في المجتمع الأكبر.
[www.homelesshub.ca/ResourceFiles]

في المشاريع الإسكانية العامة يفتقد المجتمع المحلي للتجمعات الحاشدة والتنظيمات الجماهيرية بسبب صغر حجم تلك المشاريع ولكونها تتضمن منازل متشابهة في هيئتها إذ تضم شققاً سكنية صغيرة مع حدائق صغيرة وملاعب محدودة للأطفال غير قابلة للتطوير في أغلب الأحيان، وأغلب القاطنين من المتزوجين المنحدرين من الطبقة الوسطى والذين يتمتعون بحراك مادي ومهني سريع، وعادة ما تبقى هذه الأسر لمدة سنة واحدة على الأقل، ثم ينتقلوا إلى مدينة أو ضاحية أخرى أي لا يستقرون إلى الأبد فيها بسبب حصولهم على عمل آخر في مكان ثانٍ، أو يذهب إلى مكان أجمل واحدث، مثل هذه الحالات لا تساعد أفراد المجتمع المحلي في المساهمة أو المشاركة في أنشطة المجتمع المحلي بشكل فعّال وجدي أو مستمر، وتبقى المنطقة متضمنة مجموعة بنايات ومنازل أكثر من الأفراد والأسر، وإن حصل تفاعل اجتماعي فيكون من النوع الظرفي والسطحي. (العمر، 2005: 193)

تعقيباً على ما سبق فقد بينت نتائج البيانات الخاصة بالعينة الدراسية أن حوالي57.5% من المستطلعين يرغبون في ترك مساكنهم في مشاريع الإسكان والانتقال إلى أماكن أخرى جديدة، إضافة لحوالي10.2% يقبلون ذلك بصورة نسبية، وهذا ما يعزز الرغبة في الحراك الاجتماعي لسكان المشاريع ، وقد بينت عينة الدراسة أن متوسط إقامة السكان في مشاريع الإسكان بلغت 10,89سنة وهي مرتفعة إذا ما قيست بالعمر الزمني للمشاريع في عهد السلطة والمقدرة بحوالي 15سنة تقريباً وهذا يعني أن حركة انتقال السكان ضعيفة الي حدٍ كبير، ومن الطبيعي ان تظهر حركة انتقال للسكان في المشاريع العامة خاصة اذا كانت الوحدات السكنية محدودة وقليلة المساحة حيث تفرض ظروف الاسرة وزيادة عدد الأفراد واقع اجتماعي جديد يستلزم البحث عن مساكن أكبر في المساحة وقد تكون ضمن مشاريع اسكانية أخرى .

4. الاستعمار وأثره على مشاريع الإسكان:

تأثر التخطيط الحضري في الدول النامية بالموروث الاستعماري حيث بُنيت المدن (المهيمنة) أساساً وتوسعت لخدمة حاجات الاستعمار، ففيها تأسست مراكز للقوة السياسية والعسكرية

ومراكز تجارية ترتبط بعلاقات قوية مع الدول الاستعمارية، وتتركز معظم استثمارات الدول المستعمرة في المدن الكبرى والمهيمنة. (أبو صبحه، 2003: 88)

بالنظر إلى محافظات غزة نجد أن مدينة غزة تعتبر المدينة الأم (المهيمنة) فهي تحتل الموقع الأول على مستوى المحافظة وكذلك على مستوى محافظات القطاع، سواءً من حيث النشاط الاقتصادي أو النمو العمراني، وهي مركز الجذب السكاني الأول على مستوى مدن المحافظات.

إن التطور التاريخي والسياسي الذي مرت به المدينة سواءً في عهد الأنتداب البريطاني أو عهد الإدارة المصرية عكس هذا الواقع إذ تركزت فيها مشاريع الإسكان الرئيسية والمرافق الحيوية ومراكز الإدارة المختلفة، كذلك ظهر ذلك بوضوح في فترة الاحتلال الإسرائيلي والذي اتخذها أيضاً المركز العسكري والإداري لكافة مناطق محافظات غزة وحتى أيضاً منطقة شمال شبه جزيرة سيناء قبل إعادتها إلى السيادة المصرية عام1980م بعد توقيع اتفاقية كامب ديفيد.

لقد انعكس ذلك الواقع وبشكل واضح على الخارطة السكانية في المحافظة وبالتالي مشاريع الإسكان العامة التي أقيمت بالمحافظة حيث أقيم فيها حوالي51% من مجمل الوحدات السكنية العامة على مستوى جميع المحافظات.

إن هذا الواقع يتنافى وبشكل واضح مع التوجهات الوطنية الحالية التي تسعى إلى خلق توازن نسبي بين مدن ومحافظات غزة ونشر السكان والمرافق الحيوية في كافة المحافظات وإعادة تغيير الخارطة العمرانية والاقتصادية على أسس سليمة ومتينة تهدف إلى تقوية وتدعيم الأمن الاجتماعي والعمراني ومن ثم الأمن القومي.

5. مشاريع الإسكان ومعدلات الجريمة:

إذا كان الأمن هو الاحتياج المادي المرغوب به مثل الأمن من السرقة أو الاقتحام أو الإرهاب فإن الأمان هو الاحتياج المعنوي أو النفسي للاطمئنان على الذات وما بعدها من أمان أُسري واجتماعي. (محسن، 2010: 4)

غالباً ما يزداد معدل الجريمة في المشاريع السكنية ذات المباني العالية مقارنة بالمباني الأخرى، ويرجع ذلك إلى فقدان الإحساس بالسيطرة على المكان، وإن من العوامل التي تساعد على خفض معدل الجريمة هو تقليل عدد مداخل المبنى وتقسيم الفراغات العامة إلى فراغات صغيرة بحيث يمكن الإشراف عليها من الوحدات السكنية، ويزداد الشعور بالأمن والأمان كلما زادت خصوصية الفراغ وتقل كلما زادت عموميته. (سلاغور، 2008: 43)

إنّ واقع نتائج العينة الدراسية قد بينت أن حوالي66.3% من المستطلعين، يشعرون بالاطمئنان عند مغادرتهم مساكنهم إضافة إلى حوالي14.1% يشعرون بالاطمئنان النسبي، كذلك بينت العينة أن حوالي65.1% من المساكن التي شملتها العينة توجد لنوافذها وشرفاتها حماية، وغالباً

ما تتواجد الحماية ليس فقط للحد من الاعتداءات الخارجية، بل للحفاظ على الأفراد والأطفال من السقوط من الأدوار خاصة العليا منها.

ان ذلك يعزز الفرضية القائلة بان مشاريع الاسكان العامة في المحافظات حققت لساكنيها الظروف البيئية الملائمة.

إن معطيات النظريات المعمارية ونظريات الإسكان حول مفهوم السكن والتي غالباً لا تحدد السكن بوظيفة المأوى فقط بل تتعداه للبيئة الداخلية والخارجية الملائمة والمنظر الجميل والوظيفة المثالية والعلاقات الاجتماعية والتناغم مع المحيط وهو ما يشكل وفق نظريات الإسكان مفهوم البيئة المثالية للمسكن. (تفاحة، 2009 :81)

6. التجانس الاجتماعي في مشاريع الإسكان:

يجب أن يؤخذ في الحسبان الخلفيات الثقافية والاجتماعية للأفراد والجماعات المعنية بالبرامج الإسكانية فوضع جماعات متباينة في حي سكني غالباً ما يؤدي إلى تزايد المشكلات فيها وإلى فقدان التجانس بين أفرادها (جامعة القدس، 1996: 247) ومن هذا المنطلق اعتمدت (الأونروا) أسلوب تجميع العائلات والأسر الممتدة في مبنى واحد عند قيامها بإنشاء مشاريع إعادة الإسكان في محافظات رفح وخانيونس، فقد تم عقد عدة لقاءات بين المستفيدين وموظفي الوكالة التابعين لقسم الهندسة والخدمات الاجتماعية لعرض احتياجات واهتمامات كل أسرة وخصوصاً ما يتعلق بالجيران الجدد والبيئة الاجتماعية وإن (الأونروا) قد أولت هذا الموضوع اهتماماً كبيراً. [Unrwa-Gaza Field]

لقد نهجت إسرائيل ذلك أيضاً عند إقامتها لمشاريع الإسكان في محافظات غزة حيث وضعت الأسر الممتدة في مبانٍ سكنية متعددة الأدوار إضافة إلى أن الشريحة المستهدفة بالمشاريع كانت فقط سكان المخيمات الفلسطينية وإن كان ذلك قد ارتبط بعوامل سياسية، وقد تجسد ذلك أيضاً في مشاريع الإسكان التي نفذتها جمعيات الإسكان في منطقة تل الهوى ومدينة الزهراء بمحافظة غزة حيث ضمت كل جمعية مجموعة متجانسة من المنتفعين ومن هم من ذوي المهن المتشابه مثل جمعيات الأطباء والمهندسين والمحامين، إلّا إنه عند سؤال المستطلعة آراؤهم عن مدى رغبتهم في أن يكون جيرانهم متجانسين معهم بالمهنة تبين من نتائج تحليل العينة أن حوالي32.4% هم فقط الموافقون على ذلك إضافة إلى26.4% يقبلون ذلك إلى حدٍ ما.

أما عن مدى الموافقة والرضا على السكن مع الإخوة والأقارب فقد عبر حوالي41% من المستطلعين في عينة الدراسة عن موافقتهم على ذلك وحوالي21% عن رضاهم النسبي بمجاورة الاخوة والاقارب في السكن المشترك ، وهذا يعني أن التجانس المهني والاجتماعي بين سكان المشاريع العامة ليس شرطاً أساسياً لنجاح تجربة السكن الجماعي في مشاريع الإسكان العامة بمحافظات غزة .

بهدف تحقيق أهداف وغايات السكن الاجتماعي في مشاريع الاسكان العامة فيجب ايجاد بيئة سكنية مختلطة تتعايش فيها شرائح المجتمع المختلفة وبصورة تؤدي الى تحقيق التوافق الاجتماعي المنشود .

7. مشاريع الإسكان وأثرها على المرأة:

النساء هنّ أكثر المتضررين من فشل ظاهرة السكن الجماعي وشعور المرأة بعدم الراحة في المكان المفترض أن تقضي فيه كل حياتها يؤثر على كل أفراد الأسرة وتربية الأطفال لارتباطهم الشديد بالأم، لكونها تمثل لهم الصورة الصغرى عن الحياة، ومن ثمّ فإن شعورها بالضيق والتأفف واليأس والإحباط والكبت النفسي من شانه أن ينعكس سلباً على علاقتها بأطفالها من ناحية ومن ناحية أخرى على علاقة هؤلاء الأبناء بالأخرين وبالحياة حيث يعيدون إنتاج الأساليب الحياتية فيها التي تلقوها من أمهاتهم وشاهدوها يومياً في حالات ضيقها وتأففها [www.ahewar.org]

إنّ توفير المسكن المستقل و الملائم صحياً يعمل إلى تقليل معدل وفيات الأطفال الرضع، وإلى رعاية كبار السن وتوفير ظروف نشأة سليمة للشباب، كما يساهم المسكن الآمن في توفير الاستقرار والنمو الأسري وتمكين المرأة وتعزيز دورها في المجتمع. (الأمم المتحدة، 2000: 3)

لقد بينت نتائج العينة الدراسية ان هناك نزعة وتوجه نحو الاستقلال في السكن وانحسار الاسر الممتدة وان الأسر النووية تشكل اكثر من78% من الأسر المستطلعة في مشاريع الاسكان وهي تزيد بحوالي5% عن نسبة الاسر النووية في المحافظات وهذا يعزز الفرضية القائلة بان مشاريع الاسكان العامة حققت لساكنيها التوافق الاجتماعي المنشود ، كذلك اظهرت الدراسة أن للمرأة دوراً في تحمل أعباء المسكن حيث أشارت النتائج الاحصائية إلى أن27% من المستطلعة آراؤهم أجابوا بنعم عند سؤالهم عن مدى مساهمة الزوجة في التكاليف الخاصة بالمسكن، ومن الطبيعي أن يرتبط ذلك بمهنة الزوجة فيما اذا كانت عاملة ام لا.

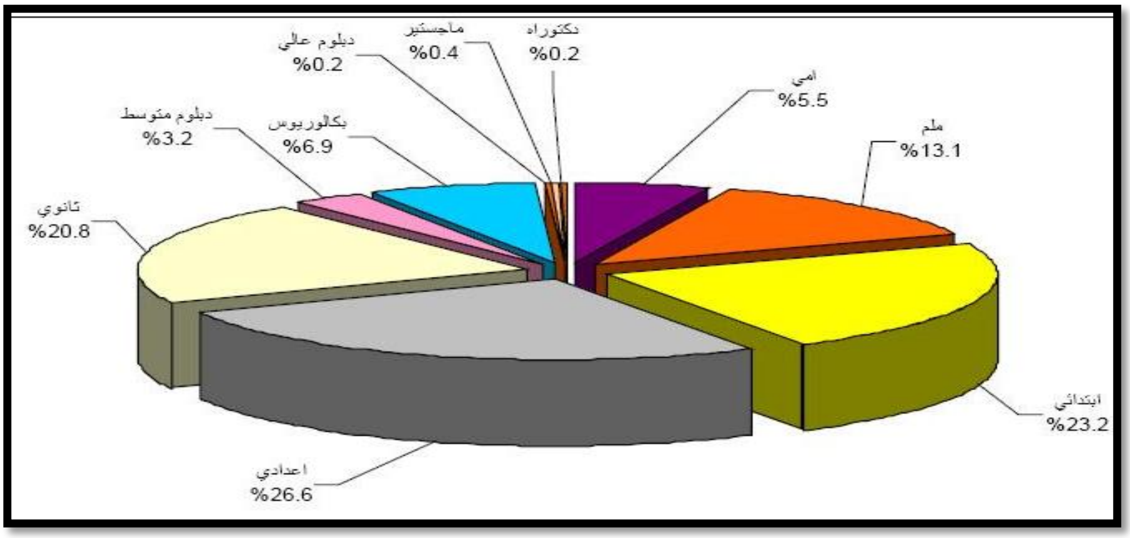
8. مشاريع الإسكان وذوي الحاجات الخاصة:

في كثيرمن الدول العالمية تقوم الجهات المشرفة على المشاريع الإسكانية العامة والتعاونية غير الربحية بإحداث تغييرات عديدة في المسكن لتتلائم ومتطلبات ذوي الحاجات الخاصة، فواقعهم الصحي يتطلب ويفرض على المخططين والمنفذين تسهيل حياة تلك الشريحة من المجتمع والتي تكثر في المناطق الساخنة من العالم ومنها محافظات غزة، فمستخدمو الكراسي المتحركة بحاجة إلى مساحة أكبر في الغرف وأدوات المطبخ المنخفضة وتجهيزات الحمامات ومقابض الأبواب وغير ذلك، ففي كندا على سبيل المثال يتم تحديد نسبة معينة من الوحدات السكنية العامة لذوي الاعاقات والحاجات الخاصة تتراوح عادةً ما بين 5- 10% في كل مشروع إسكان اجتماعي . [www.hic-net.org/content/Canada]

ومن خلال هذا البعد الاجتماعي فان مشاريع الاسكان العامة في محافظات غزة تفتقر للمتطلبات الخاصة بذوي الحاجات الخاصة رغم ان هذه الفئة تشكل شريحة هامة وواسعة في المجتمع فمعظمهم من كانت الحروب والمشكلات السياسية سبباً في إعاقتهم وبالتالي فلا بد من تلبية تلك الحاجات عند التخطيط لمشاريع اسكانية مستقبلية.

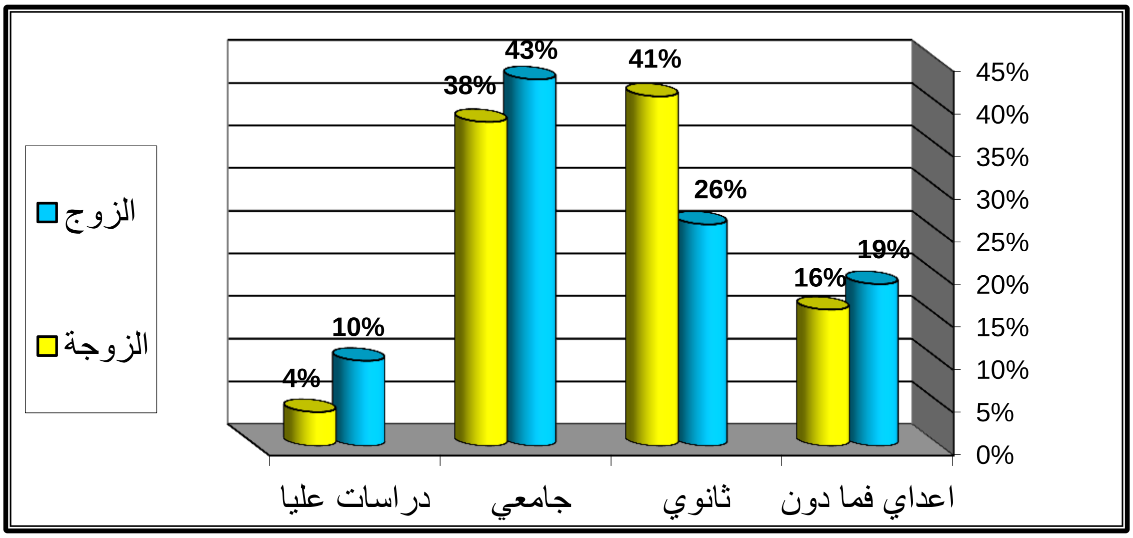
ثالثاً: الحالة التعليمية والثقافية لسكان المشاريع:

1. الواقع التعليمي في مشاريع الإسكان:



شكل (49) المستويات التعليمية في محافظات غزة لعام (2007م)

(المصدر: الإحصاء الفلسطيني: 2007)



شكل (50) المستويات التعليمية للأزواج والزوجات في مشاريع الإسكان العامة(2011م)

من واقع الدراسة العينية والتي من خلالها أظهرت الخصائص التعليمية لكل من الزوج والزوجة في مشاريع الإسكان العامة، حيث بينت أنه توجد فروقات واضحة بين المستويات التعليمية لكل من الزوج

والزوجة في كافة المراحل التعليمية في المشاريع الاسكانية اضافة الى ذلك ايضاً اظهرت العينة بان هناك فروقات بين المستويات التعليمية في مشاريع الاسكان العامة والمسويات التعليمية في المحافظات ومن نتائج تحليل الشكل (50) يتبين الآتي:

أ- الأزواج الذين يحملون مؤهلات إعدادي فما دون شكلوا ما نسبته18.9% من المستطلعين، بينما كانت النسبة 15.8% للزوجات ، اما على مستوى المحافظات فشكلت حوالي23% عام2007م .

ب- الأزواج الذين يحملون مؤهلات ثانوية عامة فقد شكلوا حوالي26%، بينما كانت النسبة 41.2% للزوجات، اما على مستوى المحافظات فكانت حوالي21%

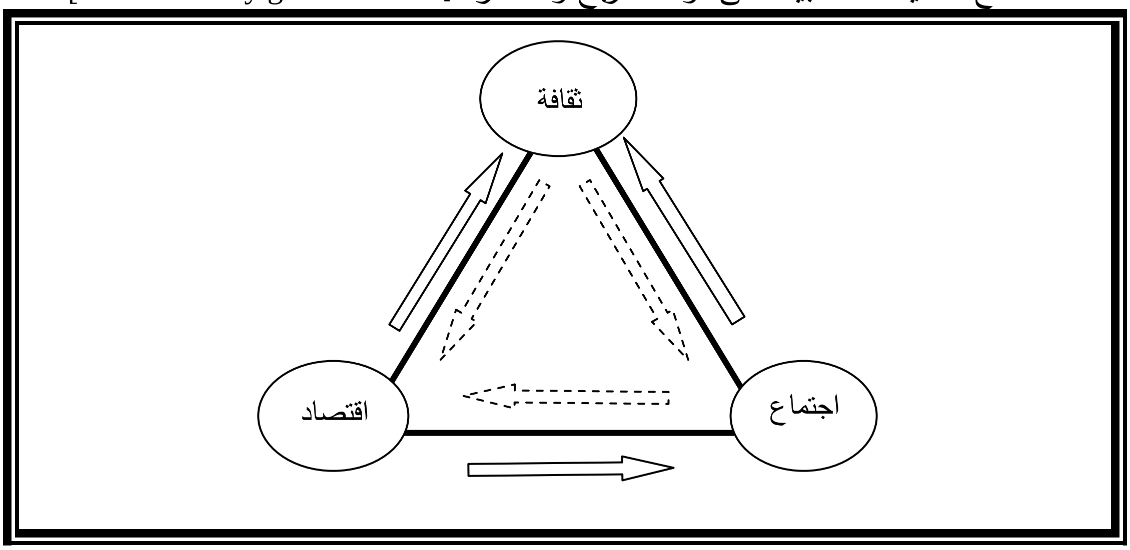
ت- الأزواج الذين يحملون مؤهلات جامعية فقد شكلوا حوالي42.8% من المستطلعين ،بينما كانت لدى الزوجات حوالي37.8%، اما على مستوى المحافظات فكانت حوالي7% .

ث- الأزواج الذين يحملون مؤهلات دراسات عليا فقد شكلوا حوالي10.2% من المستطلعين، بينما كانت لدى الزوجات حوالي3.8%، اما على مستوى المحافظات فكانت اقل من1% وهذا يؤشر الى ان سكان المشاريع العامة يتفوقوا على المحافظات في المجال التعليمي ويعزز الفرضية القائلة بان مشاريع الاسكان بمحافظات غزة حققت التوافق الاجتماعي .

2. الثقافة واثرها على الاسكان :

إن للثقافة والتنمية الشاملة دوراً منيراً وموازياً للبعدين الاجتماعي والاقتصادي، وقد شُبهت التنمية الشاملة بمثلث متساوي الأضلاع حيث يعبّر كل ضلع منه عن الإبعاد الثلاثة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تشكل التنمية الشاملة. (محمد، 1979: 22)

فلا يمكن ان تستقيم او تنجح التنمية الشاملة إلّا من خلال سياسة ثقافية تطال كل نواحي الحياة السياسية والإعلامية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية ،" ربما من حسن حظ الثقافة أنها لا تخضع لعمليات حسابية على قواعد الربح والخسارة".[www.lebarmy.gov.lb/Arabic]



شكل (51) عناصر منظومة التنمية

ترتبط التنمية الشاملة ارتباطاً وثيقاً بمستقبل ومصير بلدان العالم الثالث أو الدول النامية، قد يكون التقدم العمراني والتحديث في أحد المناطق في المجتمع أسرع منه في مناطق أخرى فنمط المعيشة ومستوى الخدمات قد يكون مميزاً من حيث الرفاهية والتقدم ونوعية الخدمات والكفاءة عن مناطق أخرى تتسم بالبساطة والتخلف وسوء الخدمات مما ينتج عنه تخلفاً ثقافياً في المجتمع، وهنا يأتي دور التربية في العمل على إقرار نوع من التوازن بين المناطق السكنية المختلفة من حيث مستوى المعيشة والخدمات حفاظاً على تماسك المجتمع ووحدته.
(استيتية، 2004: 220)

إنّ هذا التفاوت في معدل التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والقيمية أحدث خللاً في الانسجام التقليدي الذي ساد في علاقات هذه المجتمعات وعرّض سكانها إلى الشعور بالنقص والصراع الفكري والقيمي الذي أصبح ملموساً في معظم الصلات التي تربط بينهم في حالات التفاعل الرسمي والأهلي على حد سواء. (العمر، 2005: 194)

يرتبط التغير الاجتماعي إلى حد كبير بثقافة المجتمع السائدة فالثقافة التقليدية القائمة على العادات والتقاليد والقيم بوجه عام لا تساعد على حدوث عملية التغير الاجتماعي بيسر، فالعادات والتقاليد التي تميل إلى الثبات وتقاوم التغيير وكل تجديد سواءً كان مادياً أم معنوياً وكلما سادت هذه الثقافة وانتشرت كانت المقاومة أشد وأندى، فالأيدلوجية التي تنمّي فلسفة تقديس القديم وتؤدي إلى مقاومة كل جديد وتسود هذه المعتقدات خاصة عند كبار السن الذين عاشوا أوضاعاً مختلفة عن الأوضاع الحالية مما يؤدي إلى الجهل بالتجديد والتحديث عامة (استيتية، 2004: 166) وعند سؤال المستطلعة آراؤهم عمّا إذا كان سكنهم السابق كان في مبانٍ متعددة الطبقات أجاب حوالي47% منهم بنعم، وهذا يؤشر على أن تلك الشريحة من السكان تمتلك القدرة الاجتماعية للتكيف مع البيئات الجديدة بمشاريع الإسكان العامة، أمّا بالنسبة للمشاركة الاجتماعية في مشاريع الاسكان العامة فقد أظهرت بيانات العينة الدراسية أن حوالي 33.3% فقط من المستطلعين أجابوا بنعم عند سؤالهم عن قيامهم بمشاركات في ندوات تثقيفية تم عقدها في أماكن سكناهم بالمشاريع العامة. ويري بعض السكان أن المشاركة المجتمعية هي نشاط سياسي بالنظر إلى مظهره الخارجي الأمر الذي يقلل من حماستهم لتبني هذا المبدأ وعدد كبير من السكان يرون أن المشاركة المجتمعية في المراحل الأولية لمشاريع التخطيط والتطوير أمر ضروري جداً ولكن فيما بعد يجب تنظيم عملية المشاركة وتنفيذها بشكل يتناسب مع طبيعة كل مرحلة من مراحل المشاريع. (علي والمصري، 2010: 9) .

لقد أظهرت عينة الدراسة في بياناتها أن حوالي51% من المستطلعة آراؤهم قد أكدوا مشاركتهم مع سكان الحي في حملات جماهيرية تطوعية هادفة وهذا يعزز الفرضية القائلة بان مشاريع الاسكان العامة حققت لساكنيها التوافق الاجتماعي المنشود .

3. التنمية المجتمعية وعلاقتها بالإسكان:

إن انتقال الناس من الأنماط الريفية أو البدوية إلى الأنماط الحضرية في الحياة يعني اكتساب طرق جديدة في الحياة وقيم يكون فيها تأثيراً على السلوك الإجرائي، فالعلاقات في المدن أقل شخصية وارتباطاً وأكثر إبهاماً، فالأوضاع التقليدية لا تحظى بنفس الرعاية ويحدث صراعاً بين النظرة الحضرية من جهة والريفية والبدوية التقليدية من جهة أخرى ، والوضع يكون أكثر تعقيداً عندما يحدث التغير السريع الذي لا يتيح سوى القليل من الوقت للتكيف مع هذا التغير.
(الصالح، 2002: 82)

عند سؤال المستطلعة آراؤهم فيما إذا كانوا يملكون الوقت الكافي لقضائه مع الجيران في المبنى ضمن مشاريع الاسكان العامة، أجاب حوالي26.7% من المستطلعين بنعم، وكان رأي حوالي 28.8 % إلى حد ما، ومن الطبيعي أن تتصف العلاقات الاجتماعية بذلك المستوى سيَّما وأن الجزء الأكبر من المستطلعين تبين أنهم من طبقة الموظفين الذين يقضون معظم أوقاتهم في العمل والجزء الآخر في التعامل مع الشئون الأسرية الداخلية.

إن نظرية خصوبة الأسرة التي تنطبق على الدول الأقل نمواً تصل إلى نتيجة مفادها أنه عندما ترتفع تكاليف تربية الأطفال في الدول النامية فإن التنمية تكمن في زيادة فرص التعليم والعمالة للنساء وبالتالي سوف يطلب الآباء عدداً أقل من الأطفال وقد يسعون إلى استبدال الكمية بالنوعية أو يدخل عمل الأم بدلا من تربية الأطفال، وبالتالي فإن من إحدى وسائل تشجيع الأسر على إنجاب عدد اقل من الأطفال تكمن في رفع تكاليف تربية الاطفال ومن خلال توفير فرص أكبر للتعليم ومجموعة أكبر من الأعمال ذات الأجر المرتفع للنساء الشابات.
[www.fao.org]

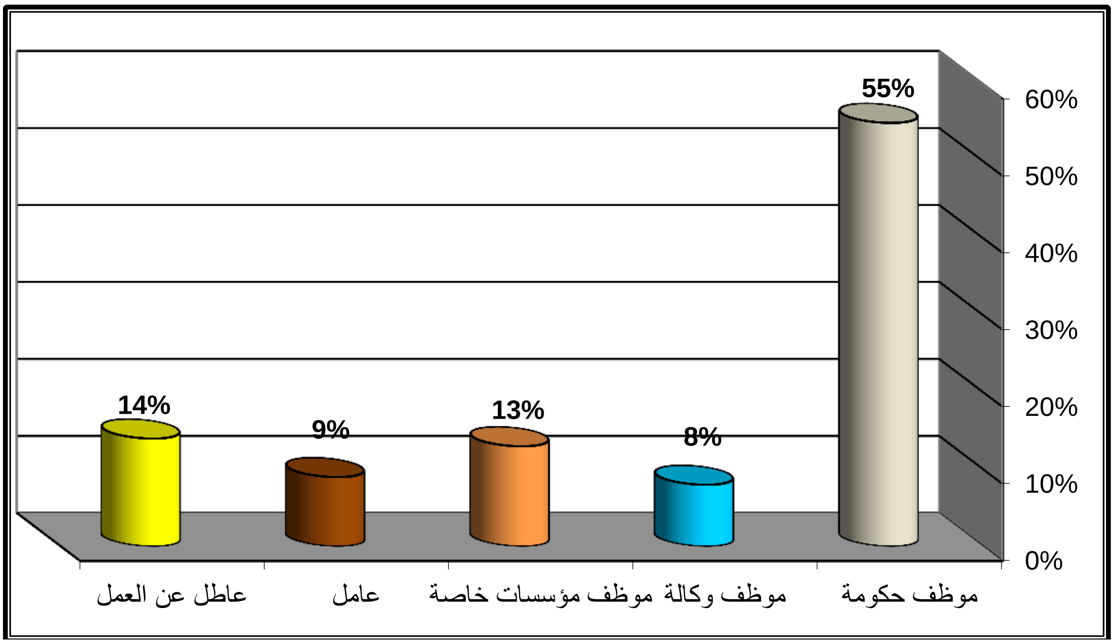
رابعاً: التركيب الوظيفي لسكان مشاريع الاسكان:

يُطلق مصطلح "الإسكان بحكم الوظيفة" على شاغلي المباني المستخدمة للسكن بحكم الوظيفة التي يؤديها هؤلاء السكان. (حنا، 1988: 151)

تشير الإحصاءات الرسمية أن أكثر من نصف العاملين في محافظات غزة (52.2%) يعملون في قطاع الخدمات بمجالاته المختلفة. (الإحصاء الفلسطيني :2007)

يعتبر القطاع الحكومي المجال الاكبر والمشغل للفئة العاملة في مجال الخدمات، إن ارتفاع هذه النسبة بشكل كبير وواضح يرجع الى ظروف غير طبيعية وواضحة حيث تراجعت وتقلصت فرص العمل في القطاعات الإنتاجية الأخرى المختلفة وخاصة قطاعات الزراعة والبناء والإنشاءات والصناعة وذلك كنتيجة رئيسية للعوامل السياسية التي تتعرض لها محافظات غزة وخاصة الحصار الاقتصادي المفروض عليها منذ أكثر من خمس سنوات من قبل الاحتلال الاسرائيلي .

يعتبر قطاع البناء والتشييد من أهم القطاعات الانتاجية والخدماتية التي يمكن أن توفر فرصالعمل لكثير من الأفراد وتقلل من نسبة البطالة في المجتمع وذلك لارتباط هذا القطاع بكثير من الصناعات الإنتاجية الأخرى اضافة الى قدرته على توليد مجموعة أخرى واسعة ومتنوعة من الصناعات المختلفة.



شكل (52) التصنيف الوظيفي لأرباب الأسر في مشاريع الإسكان العامة (2011م)

ومن دراسة وتحليل بيانات عينة الدراسة والمتعلقة بالتركيب الوظيفي للشريحة المستهدفة في مشاريع الاسكان العامة تبين الآتي:

أ- حوالي76% من أرباب الأسر هم من الموظفين لدى جهات رسمية أو غير رسمية ويحصلون على رواتب شهرية.

ب- أن أكثر من نصف أرباب الأسر التي تمثلها العينة هم من موظفي الحكومة والعاملين في كافة الاجهزة الحكومية سواء كانت مدنية او امنية.

ت- شكل موظفو الوكالة حوالي7.8% من ارباب الاسر في عينة الدراسة .

ث- موظفو المؤسسات الخاصة فقد مثلت نسبتهم حوالي13.2% من ارباب الاسر .

ج- شريحة العاطلين عن العمل والتي تشكل حوالي14% من العينة يمكن أن يكونوا من أفراد الحالات الاجتماعية والذين حصلوا على وحدات سكنية مجانية من الحكومة خاصة في مدينة الشيخ زايد، وكذلك من المنتفعين من الوحدات السكنية التي أقامتها وكالة الغوث في كل من محافظتي رفح وخانيونس. إنّ ما سبق يظهر وبشكل واضح ان الفئة التي تقيم في مشاريع الاسكان العامة هي التي تتمتع بظروف اقتصادية مستقرة نسبة لباقي شرائح المجتمع وأن مستوياتها التعليمية والثقافية مرتفعة ايضاً مقارنة بباقي المجتمع .

خلاصة الفصل الخامس

تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل السمات الرئيسة للسكان في مشاريع الاسكان وأهم خصائصهم الاجتماعية والتركيز على المحاور التالية:

1. التركيب الاسري لسكان المشاريع الاسكانية العامة وذلك من واقع عينة الدراسة التي استهدفت أرباب الأسر في تلك المشاريع اضافة الى كثافة الأسرة ومدى التشابه والاختلاف بينها وبين محافظت غزة مع الاشارة الى معدل النمو السكاني في محافظات غزة كمؤشر على مدى امكانية التوسع في مشاريع الاسكان تبعا لتلك المؤشرات.
2. التعرف على الاسكان كنظام اجتماعي متصل مع انظمة المجتمع الاخرى وكذلك مشاريع الاسكان من حيث تاثيرها الاقتصادي والاجتماعي.
3. مفهوم السكن الانتقالي في مشاريع الاسكان واثر الحقبة الاستعمارية على هيمنة مدينة غزة وبالتالي استحواذها على الجزء الاكبر من مشاريع الاسكان اضافة الى دراسة مشاريع الاسكان وعلاقتها بالتجانس الاجتماعي ومدى تاثيرها على المرأة.
4. متابعة مشاريع الاسكان العامة ومدى علاقتها بالواقع التعليمي والثقافي للسكان وذلك من واقع تحليل نتائج العينة الدراسية التي استهدفت ارباب الاسر وكذلك مقارنة تلك المستويات مع المستويات العامة بالمحافظات في غزة.
5. في هذا الفصل تم الحديث وباسهاب عن الثقافة والتنمية في مشاريع الاسكان والتي تعكس واقع السكان ومستوى العلاقات الاجتماعية التي يرتبط بها سكان المشاريع.
6. في نهاية الفصل تم التطرق الى الواقع الوظيفي لسكان المشاريع وذلك من خلال دراسة وتحليل عينة الدراسة والتي اظهرت ان معظم ارباب الاسر في المشاريع هم من الموظفين في القطاعات المختلفة.

النتائج والتوصيات والمقترحات

(164 - 157)

مشاريع الاسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملاءمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي.

أولاً: النتائج:

1. أول المشاريع الإسكانية في محافظات غزة كان مشروع حي الرمال زمن الانتداب البريطاني وتمثل في توزيع قسائم سكنية بلغت مساحته حوالي3200 دونماً، وكانت مساحة القسيمة تصل إلى حوالي3000م^2 وقد كان ذلك إسراف وتفريط بالارض من قبل سلطة الانتداب، اما في فترة الادارة المصرية فكان النمط السائد هو توزيع القسائم السكنية على الموظفين في منطقة الرمال الشمالي والتي قدرت بحوالي4600 دونم ولم تحظَ مشاريع البناء الرأسي بنصيب واضح واقتصرت على حوالي80 دونم(مدينة النصر لابناء الشهداء).
2. المساحة الأكبر والتي خصصت لمشاريع الإسكان العامة، كانت في عهد الاحتلال الإسرائيلي للقطاع إذ بلغت حوالي6000 دونماً أي حوالي34% من المساحة الكلية التي خصصت للمشاريع الإسكانية، وكان معظمها قسائم سكنية منفصلة وزعت على سكان المخيمات الفلسطينية وذلك لتحقيق أهداف سياسية.
3. الجهات الرسمية التي قامت بتنفيذ المشاريع الإسكانية العامة في محافظات غزة زمن السلطة الفلسطينية هي وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية والمجلس الفلسطيني للإسكان إضافة إلى وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (الأونروا) وقد كان لكل جهة اهدافها من ذلك فوزارة الاسكان والمجلس الفلسطيني هدفا الى توفير السكن للعائدين والعاملين في الاجهزة المدنية والأمنية عن طريق البيع بالتقسيط ما عدا مدينة الشيخ زايد والتي وزعت مساكنها مجاناً على المتضررين وبعض الحالات الاجتماعية ،اما الأونروا فقامت ببناء الوحدات السكنية وتوزيعها مجاناً على المتضررين من العدوان الاسرائيلي في محافظتي رفح وخانيونس .
4. احتلت وزارة الإسكان المرتبة الأولى من حيث عدد المشاريع المنفذة 64% من مجمل المشاريع البالغة 25 مشروعاً إسكانياً، ومن الوحدات السكنية المقامة حوالي78% من مجمل الوحدات المقامة والبالغة حوالي10123 وحدة سكنية انتشرت في كافة المحافظات دون استثناء ومعظمها في محافظة غزة، وتشكل والوحدات السكنية التي أنشأتها جمعيات الإسكان حوالي50% مما نفذته وزارة الإسكان وتمثل ذلك في اسكان تل الهوى ومدينة الزهراء.
5. مشاريع المجلس الفلسطيني ساهمت بحوالي12% من مجمل الوحدات المقامة وقد انتشرت في كافة المحافظات ما عدا محافظة غزة وقد أُقيم جزء منها على أراضي زراعية خاصة تم شراؤها لحساب المجلس مثل مشروع الكرامة في محافظة الشمال ومشروع عين جالوت في

محافظة الوسطى، وقد بلغت مساحة مشاريع المجلس حوالي76 دونماً أي حوالي0.4% من المساحة الكلية التي خصصت للمشاريع الإسكانية.

6. مشاريع الأونروا ساهمت بحوالي10% من مجمل الوحدات السكنية المقامة في المحافظات وتركزت بصورة محددة في محافظتي خانيونس ورفح وبهدف إعادة إسكان من تضرروا من العدوان الإسرائيلي خلال انتفاضة الاقصي، وقد تميزت مشاريع الأونروا بارتفاعها المحدود (1- 3 طوابق) واختلاف مساحة الوحدات السكنية في المبنى الواحد، وقد أقيمت على أراضي منحتها السلطة الفلسطينية للأونروا وقدرت بحوالي2200 دونم .
7. بلغ عدد مشاريع الإسكان العامة المقامة ما بين الأعوام(1991م- 2006م) والمتمثلة في نظام البناء متعدد الطبقات25 مشروعاً موزعة في كافة المحافظات.
8. معظم مشاريع الإسكان في المحافظات كانت بتمويل دولي ومؤسسات خيرية ما عدا المشاريع التي نُفذت بواسطة الجمعيات التعاونية مثل مشروع إسكان تل الهوى ومدينة الزهراء بمحافظة غزة والتي اعتمدت على مدخرات المنتفعين وبالتالي فان المشاريع العامة توقفت عند بدء انتفاضة الاقصى عام2000م وهذا يعني ان اموال دعم المشاريع كانت مُسيّسة.
9. مساحة المشاريع الإسكانية الكلية سواء كانت قسائم أو وحدات سكنية بلغت ومنذ عهد الانتداب البريطاني على فلسطين وحتى عهد السلطة الفلسطينية حوالي17783 دونماً أي حوالي4.8% من مساحة محافظات غزة او ما يعادل حوالى15% من مساحة الاراضي الحكومية اما المساحة التي خصصت للمشاريع متعددة الطبقات فلم تتجاو2898 دونماً، أي حوالي 16% من المساحة الإجمالية المخصصة للمشاريع الإسكانية في كافة المحافظات معظمها كان في عهد السلطة الفلسطينية، بينما خصصت النسبة الأخرى والكبرى للقسائم السكنية المنفصلة والبالغة حوالي14885 دونماً والتي تقدر طاقتها الاستيعابية من الوحدات السكنية لو تم استغلالها بنظام الامتداد الرأسي ولخمسة أدوار فقط حوالي238 ألف وحدة سكنية وهي طاقة استيعابية عالية كان بالامكان توفيرها بدل التوسع الافقي الذي استنزف الارض والذي ساهم ايضاً في التأثير السلبي على عناصر البيئة الخارجية.
10. القسائم السكنية والتي شكلت حوالي84% من مجمل المساحة الكلية للمشاريع الاسكانية تركزت بشكل خاص في محافظة الشمال ثم محافظة رفح لوجود الأراضي الحكومية المخصصة للسكن وقد كان معظمها ضمن القرعة الخامسة في محافظة الشمال والتي اعتبرت استحقاق للقرع السكنية في عهد الادارة المصرية.
11. قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية بإعداد الخطط اللازمة لإقامة مشاريع إسكان تركزت في كل من محافظتي خانيونس والشمال لإقامة حوالي30 ألف وحدة سكنية على مساحة قدرت بحوالي 2300 دونماً وبطاقة استيعابية قُدرت بحوالي 141 ألف نسمة ويمكن

للجهات المسئولة رفع الكثافة البنائية لتلك المشاريع لتصل وحداتها السكنية الى اكثر من 50الف وحدة سكنية بنظام الخمس ادوار فقط وهذا يعني زيادة بمقدار حوالي66% في عدد الوحدات المنوي اقامتها .

12. من حيث مدى ملاءمة المشاريع الإسكانية للواقع الاجتماعي لسكان المشاريع فإن النتائج التي أظهرتها عينة الدراسة كانت:

أ- بلغ متوسط أعمار ارباب الاسر في مشاريع الاسكان حوالي44 سنة، أما الزوجات فبلغ متوسط أعمارهن حوالي39 سنة كذلك بلغ متوسط حجم الاسرة6.99 فرد وهذا يتعارض والفرضية القائلة ان معظم سكان المشاريع هم من الازواج الشابة.

ب- اكثر من75 % من أرباب الأسر في مشاريع الإسكان هم من الموظفين في المؤسسات العامة والخاصة وهذا يتعارض والفرضية القائلة ان مشاريع الاسكان قد وجهت للشرائح الفقيرة في المجتمع .

ت- بلغ المتوسط الزمني لإقامة السكان في المشاريع حوالي10.8 سنة وقد شكل المقيمون حوالي77% من سكان المشاريع، أما العائدون مع السلطة الفلسطينية بعد توقيع اتفاقية أوسلو فلم يتجاوزوا 22% من مجمل السكان في المشاريع.

ث- بلغت نسبة الأُسر النووية في مشاريع الإسكان حوالي78%، أما الأسر التي ترأسها امرأة بلغت7.2% من أرباب الأسر في المشاريع الإسكانية العامة

ج- بلغ المستوى التعليمي لأرباب الأسر والذين هم حاصلون على الشهادات الجامعية حوالي43% من حجم عينة الدراسة، وحوالي10% حملة شهادات عليا، أما حملة الثانوية العامة فكانت حوالي26%، والزوجات الحاصلات على الشهادة الجامعية فبلغن حوالي 38% والدراسات العليا حوالي4% أما حملة الثانوية العامة فبلغن حوالي41%.

ح- بلغت نسبة الأسر التي تتمتع بمجالس إدارة في مشاريع الإسكان حوالي70%، أما الأسر التي كانت تقيم سابقاً في مبانٍ متعددة الطبقات فشكلت حوالي47%.

خ- 82% من المستطلعين أفادوا بوجود العلاقة الحسنة مع الجيران، وكذلك 66% منهم عبّروا عن اطمئنانهم وشعورهم بالامان عند مغادرتهم بيوتهم، وعبّر حوالي41 % من السكان عن رغبتهم بمجاورة الأخوة والأقارب في السكن .

13. في المجال البيئي لسكان المشاريع العامة فإن النتائج كانت:

أ- بلغ متوسط مساحة الوحدة السكنية في مشاريع الإسكان حوالي131م^2، أما المساكن التي تزيد مساحتها عن110م^2 فزادت عن63%، كذلك بلغت المساحة المتاحة للفرد حوالي18م^2 وهي نسبة جيدة إلى حد كبير.

ب- بلغت نسبة المساكن التي تتمتع بحماية للنوافذ والشرفات بحوالي65% والمساكن التي تستخدم المصاعد الكهربائية حوالي50%، أما الأسر التي تستخدم المولدات الكهربائية الخاصة بالعمارات السكنية فبلغت حوالي30%.

ت- حوالي78% عبّروا عن رضاهم من التهوية والإضاءة، وحوالي70% عن سلم البناية.

ث- عبّر حوالي72% عن رضاهم عن المواصلات من وإلى المساكن و48% عن مساحة الغرف في المسكن و68% عن توافر المرافق والخدمات في المشروع.

ج- أفاد حوالي73% عن وصول الماء إلى البناية بسهولة و51% عن رضاهم عن التشطيب الداخلي للبناية، كذلك عبّر47% عن معاناتهم من الضوضاء و حوالي37% فقط عن رضاهم عن مساحة الشرفات في المسكن.

14. في المجال الاقتصادي للواقع السكاني فقد كانت النتائج:

أ- حوالي نصف سكان المشاريع حصلوا على مساكنهم عن طريق الشراء من أطراف أخرى وليس من الجهات الرسمية المنفذة لمشاريع الإسكان.

ب- بلغت نسبة السكان الذين يملكون مساكنهم حوالي62%، أما الذين يقومون بالتسديد بنظام الأقساط فبلغوا21%، والسكان المقيمون بالإيجار فبلغوا حوالي13% كذلك حوالي 36% من السكان حصلوا على قروض بنكية لتغطية قيمة المسكن.

ت- أقر حوالي69% من المستطلعين بارتفاع تكاليف صيانة المسكن، وهناك حوالي19% يملكون مساكن أخري، وأفاد27% منهم أن الزوجة تساهم في تكاليف المسكن، كذلك فإن رغبة السكان بشراء وحدات سكنية في مشاريع الإسكان بلغت حوالي65%، وأفاد 82% من السكان بأنهم متضامنون في تغطية النفقات العامة للمبنى.

ثانياً: التوصيات والمقترحات:

(أ) توصيات للجهات الرسمية المسئولة (وزارة الأشغال العامة والإسكان – دائرة الأراضي – وزارة الحكم المحلي – البلديات) .

1. وقف العمل بنظام بيع الأراضي الحكومية للمنتفعين وإتباع نهج التأجير طويل الأمد كما هو الحال في كثير من دول العالم وذلك بهدف تقليل تكاليف المسكن ولكي تتلائم والمستوى الاقتصادي لشرائح المجتمع والحد من الفاقد في الأراضي السكنية المحدودة في محافظات غزة وإعطاء الحكومة حق استرداد الأرض تبعاً للظروف التي يمكن أن تطرأ مستقبلاً وبما يتلائم مع المصلحة العامة، إضافة إلى ذلك يمكن أن يؤدي هذا الإجراء إلى الحد من محاولة الأفراد الاستيلاء على الأراضي الحكومية وبالتالي اقامة العشوائيات لأنهم سيدركون أن تلك الأرض لن تؤول لهم مستقبلاً.

2. حَذر البيع والمتاجرة بالأراضي الحكومية من قبل الأفراد والجماعات الأخرى ومراقبة العقود القانونية لدى الجهات القضائية المختصة.
3. التركيز على إقامة المشاريع الإسكانية المعتمدة على التوسع الرأسي متعدد الطبقات بما لا يقل عن خمسة ادوار ورفع الكثافة البنائية والتخطيط والتنظيم وتوفير البيئة الإسكانية الملائمة، إن نظام البناء الرأسي في مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة سوف يحد من استنزاف الأراضي الزراعية ويحقق محددات السكن البيئية من تهوية وإضاءة وخصوصية أفقية ويوفر عناصر البيئة الخارجية المنشودة.
4. إقامة صندوق إسكان وطني وبمشاركة مجتمعية وذلك عن طريق فرض ضريبة إسكان على كافة العاملين بلا استثناء في جميع القطاعات في محافظات غزة وتُخصص لإقامة وحدات سكنية للشرائح الفقيرة من المجتمع وخاصة التي تقيم في عشوائيات على أراضٍ حكومية بحيث يتم تأجير تلك الوحدات لهذه الفئة وبأسعار رمزية تُخصص عوائدُها لدعم صندوق الإسكان.
5. إنشاء مشاريع إسكانية للأزواج الشابة ذات مساحات محدودة، ففي كثير من دول العالم تتراوح مساحات الشقق ما بين45− 70م^2 وتبعاً للخصوصية المحلية يمكن اعتماد الوحدة الاقتصادية حسب المعايير الفلسطينية (80 م^2) وهي كافية للأسر الجديدة لمدة تصل إلى حوالي10سنوات على اقل تقدير، بعدها يمكن أن ينتفع بتلك الوحدات أزواج آخرون.
6. التعامل مع جمعيات الإسكان بنظام الإيجار والاستئجار طويل الأمد للأرض وليس البيع بحيث لا يملك المنتفع من العقار إلّا الوحدة السكنية فقط والأرض تبقي حكومية والتأكد فيما إذا كان هؤلاء الأفراد حقاً هم في حاجة إلى السكن أم كانت الجمعية ستاراً للحصول على الأرض للمتاجرة بها.
7. تعزيز الأمن القومي وذلك بنشر المشاريع الإسكانية في محافظات غزة في المناطق الحدودية غير المأهولة والتي تشكل مناطق سهلة الاختراق والسيطرة، لقد ثبت قديماً وحديثاً أن المناطق المأهولة يصعب اجتياحها والسيطرة عليها أوقات الحروب وتعتبر منطقة مفرق الشهداء جنوب محافظة غزة بمثابة عنق الزجاجة للقطاع لذا يجب تغيير الخارطة الإسكانية لتك المنطقة بإقامة مشاريع إسكان عامة على الأراضي المتاحة.
8. تخطيط المناطق العشوائية بحيث يتم تحويلها إلى مشاريع إسكان بنظام العمارات ذات التوسع الرأسي ويتم دراسة ملف كل حالة من حالات التعدي بحيث يُعطى المنتفع وحدة سكنية بنظام الإيجار الشهري الذي تحدده الجهات المختصة ويعود الإيراد لصندوق الإسكان الوطني.

9. توحيد المقاييس والمواصفات الخاصة بإنشاء المشروع الواحد وذلك بهدف التقليل والاقتصاد في التكلفة الإنتاجية النهائية للمشروع.
10. ترك التشطيبات الداخلية في الوحدات السكنية لرغبات السكان حيث يُترك الفراغ الداخلي دون تقطيع ويُعطى المنتفع حرية تشكيل البيئة الداخلية للمسكن والتحكم في الفراغات الداخلية حسب الحاجة وفي الوقت المناسب وذلك لتقليل التكاليف الاقتصادية
11. سن القوانين والتشريعات التي تمنع الزحف العمراني على الأراضي الزراعية والتي هي ثروة قومية للمجتمع يتحقق بواسطتها الأمن الغذائي والذي لا يقل أهمية بأي حالٍ من الأحوال عن الأمن الإسكاني المنشود.
12. إعتبار المحررات وهي في معظمها أراضٍ حكومية مخزون استراتيجي قومي لمواجه التطورات المستقبلية والحذر من الإفراط في استخدامها في مشاريع لا تخدم المصلحة العامة وخاصة توزيعها على شكل قسائم سكنية منفصلة، والإبقاء على أجزاء واسعة منها كمحميات طبيعية ورئة يتنفس منها سكان محافظات غزة.
13. مراقبة الأراضي الحكومية وتحديد الجهات المخوّلة في التصرف بها إذ إنها ثروة قومية، فمن خلال المتابعة الميدانية لمشاريع الإسكان في محافظات غزة، وجد الباحث أن مشروع إسكان المخابرات الواقع شمال غرب محافظة غزة لم توجد له مخططات أو مُصوغات قانونية في وزارة الإسكان أو بلدية غزة حيث تم التعامل مباشرة بين سلطة الأراضي وجهات متنفذة في المخابرات العسكرية بالسلطة الفلسطينية .
14. إصلاح الواقع العمراني للمخيمات الفلسطينية في محافظات غزة ضمن مشاريع إسكان مخططة مع الحفاظ على الرمزية السياسية لتلك المخيمات. إن النظرية التي تقول بان المخيمات يجب أن تبقى كما هي كرمز للمقاومة وبؤرة للصراع، قد تراجعت نسبياً على الأقل في محافظات غزة ، فقد انتشرت انتفاضة الشعب الفلسطيني الأولى عام 1987م في كافة مناطق القطاع ولم تقتصر على المخيمات فقط، فأول انتقال لشرارة الانتفاضة كانت في مشاريع الإسكان التي أقامتها إسرائيل بهدف إنهاء مشكلة المخيمات مثل مشروع إسكان الشيخ رضوان بغزة وحي الأمل بخانيونس.
15. إلزام أصحاب البنايات الخاصة عند الترخيص بالتأسيس للمصاعد الكهربائية وإنشاء قواعد تأسيسية تحتمل إقامة أدوار إضافية لمواجهة الطلب المستقبلي على الوحدات السكنية.

(ب) توصيات للعاملين في المجال الهندسي والبيئي:

1. بهدف توفير الطاقة يفضل بقدر الإمكان عند التصميم المعماري للوحدات السكنية أن تكون غرف النوم في الجهة الشرقية وغرف الضيافة والمعيشة في الجانب الغربي

للاستفادة من نسيم البحر والبر في فصل الصيف، فغرف النوم يحتاجها الأفراد ليلاً في غالب الاوقات حيث يساهم الهواء البارد القادم من الجهة الشرقية عند منتصف الليل (نسيم البر) في تلطيف حرارة تلك الغرف والتقليل من استخدام الطاقة للتبريد، أمّا الهواء البارد منتصف النهار والقادم من البحر (نسيم البحر) فله الأثر في تلطيف الحرارة في غرف المعيشة المستخدمة على مدار النهار.

2. يجب مراعاة احتياجات ذوي الحاجات الخاصة عند تصميم الوحدات السكنية في المشاريع الإسكانية بهدف تسهيل حياتهم اليومية والتقليل قدر الإمكان من معاناتهم خاصة عند تشكيل الفراغات الداخلية والأدوات ذات الاستخدام المتكرر بما يتناسب وقدراتهم الحركية، فهم شريحة مهمة في المجتمع وكثيراً منهم من كانت الحروب والأحداث السياسية سبباً في إعاقته.

3. للحد من المضايقات البصرية إضافة إلى خلق بيئة أفضل في مجال الإضاءة والتهوية يمكن إقامة المباني ذات النجمة الثلاثية (الفراشة) حيث يتكون المبنى من ثلاث أجنحة تفصلها ثلاث زوايا متساوية، ومن المعروف أن هذا النظام تم تطبيقه في مشاريع الإسكان التي أقامتها إسرائيل في القطاع قبيل توقيع اتفاقية أوسلو وهو أيضاً متبع في مشاريع اسكانية كثيرة في دول العالم.

4. البيئة الخارجية هي ملك عام بعكس البيئة الداخلية التي يمكن أن تُترك للساكن، وبهدف خلق بيئة خارجية ملائمة خاصة في المجال البصري يمكن إيجاد نوع من التمايز في المشاريع العامة إذ يمكن تحقيق ذلك بواسطة تغيير نمطية الألوان الخارجية للمشاريع العامة بإعطاء كل مشروع لون يميزه عن الآخر أو لون محدد لكل مجموعة من البنايات في المشروع الواحد، هذا بالإضافة إلى تغيير في أشكال المرافق العامة والمسطحات الخضراء.

5. بهدف الاستغلال الأمثل والوظيفي لكافة الفراغات الداخلية المتاحة في المسكن يمكن تصميم الشرفات (البلكونات) المُطلة على الخارج كفراغات متعددة الاستخدام بحيث يتم استخدامها كغرف للنوم خاصة للأطفال أو غرف معيشة عند الحاجة وكذلك يجب الحد من الشرفات المفتوحة والواسعة والتي غالباً ما تحد من خصوصية الأسرة وتستنزف مساحة الوحدات السكنية.

6. مراعاة استخدام البلاط المتداخل عند رصف الطرق الداخلية في مشاريع الإسكان لقدرتها على زيادة المخزون الجوفي من المياه، هذا بالإضافة إلى إمكانية إزالة وإعادة تركيب البلاط مرة أخرى دون خسائر تُذكر.

7. ضرورة مراعاة ميول أسطح العمارات السكنية بحيث تكون باتجاه مصارف تصل إلى فراغات خضراء وأراضٍ رملية وليس باتجاه مسالك الصرف الصحي وذلك لاستغلال مياه الامطارفي فصل الشتاء في مجال زيادة وتحسين المخزون الجوفي من المياه.
8. العمل قدر الامكان على تصميم أجزاء من أسطح المباني العامة لاستخدامها كمسطحات خضراء بهدف حماية البيئة وكذلك تقليل امتصاص الحرارة لتلك الأسطح وبالتالي تلطيف حرارة المساكن الواقعة في الأدوار الأخيرة وتوفير الطاقة.
9. إلغاء نظام الأسوار الخارجية للمباني العامة والتي تحدد الارتدادات والمخصصة أصلاً كمناطق خضراء لخدمة ساكني البناية، فقد أصبحت في نظر السكان القاطنين بمثابة حقوق مكتسبة من الأرض يتم استخدامها في إقامة مبانٍ وورش، كذلك يتم تقسيمها على بعض السكان بحيث تحولت إلى مواقع بيئية سيئة ومُزرية وخلقت تشوهات بصرية واضحة ومناطق نزاع بين السكان، فتلك الفراغات يجب دمجها ضمن الفراغات العامة وعدم تحديدها بالأسوار قدر الإمكان.

(ج) توصيات للعالم العربي والإسلامي:

1. لطالما تغنّى العالم العربي بصورة عامة والشعب الفلسطيني بصورة خاصة بان التفوق الديموغرافي والذي هو بالطبع لصالحنا سوف يحسم الصراع بيننا وبين إسرائيل آجلا أم عاجلاً، وتعي إسرائيل هذا الخطر الداهم وتقابل هذا التحدي الكبير الذي تواجهه ليس فقط بالاستعداد في المجال العسكري بل تحاول جاهدة خلق ميدان تنافسي آخر وفي مجال اخطر ألا وهو الاستيطان ، ومن هنا يتوجب على العالمين العربي والاسلامي أن يقابل هذا التحدي بإصرار وذلك بتثبيت الفلسطيني على ارضه والسعي لتوطيد مفهوم الأمن الإسكاني بالطرق التنظيمية والجهود الذاتية والعربية.
2. الدعوة إلى إقامة صندوق عربي يخصص للإسكان ويكون أولوياته إقامة مشاريع إسكان عامة في محافظات غزة تُخصص في معظمها للأزواج الشابة والساعية لتكوين أسر جديدة والتي هي بحاجة ماسّة للوحدات السكنية.

الملاحق

(189- 165)

ملحق (1) عقود إيجار المرحلة الأولى التي اعتمدتها إسرائيل في مشاريع الإسكان

اتفاقيــــة

رقم الملف ....

رقم الاتفاقيه ....

حررت في [illegible] يوم ...٣... لشهر نوفمبر سنة ..١٩٧٥

بـــين

قائد منطقة قطاع غزة بواسطة ضابط ركن املاك الحكومه واملاك الغائبين ورئيس قسم اصلاح امور اللاجئين وضابط ركن الماليه .

(فيمايلي :المؤجر) الطرف الاول

وبـــين

غنيم سعاده محمد الغول هويه رقم ٩/١٨٠٦٢٥٧

الملزمون والفائزون بموجب هذه الاتفاقيه مفردا وسويه بالتكامل والتضامن .

يسمون المستأجر الطرف الثاني

حيث ان المؤجر هو صاحب حصه من القطعه رقم ..٩٧٨.. في القسيمه ..١٢٤٠.. التابعه للمساحه المؤقته رقم ..٠٩٨/٦٥.. والواقعه في محلة الشيخ رضوان في مدينة [illegible] والـــتي تبلغ مساحتها ....٢٥٠... مترا مربعا .
الساحه المذكوره تسمى فيمايلي : الساحه

وحيث ان اقيم على هذه الساحه من قبل المؤجر دارا للسكن تحتوى على .....٣... غـــرف وفقا للمخطط المحتفظ به في مكاتب المؤجر (قسم اصلاح امور اللاجئين) وبمكاتـــب السلطه المحليه التي تقع الساحه ضمن حدودها وتسمى الساحه والدار سويه ومنفـــردا (الملك).

وحيث ان رغبة المستأجر استئجار هذا الملك من المؤجر وبرغبة المؤجر تأجيره للمستأجر لغـــرض السكن حسب شروط هذه الاتفاقيه .

وحيث ان قد تقرر بدل الايجار بين الطرفين بالاتفاق على المبلغ المذكور ادناه . وفي هذه الاتفاقيه والذي يبلغ قدره .... ليره اسرائيليه والذي يحتوى على ثمن الساحـــه والقسم النسبي الملائم للساحه والمصاريف التي انفقها المؤجر لغرض تطوير الاسس التي جاءت لتخدم الساحه (فيمايلي مبلغ القرض الموقف .

ملحق (2) تابع عقود إيجار المرحلة الأولى التي اعتمدتها إسرائيل في مشاريع الإسكان

وبناء عليه توضح هذه الاتفاقيه بأنه اشترط واتفق بين الطرفين نتيجة التزاماتهم المتبادله كالاتي :

١٠ مقدمة هذا العقد تشكل جزءاً لايتجزأ منه .

٢٠ أ. مقابل تنفيذ تام وكامل لجميع التزامات المستأجر بموجب هذه الاتفاقيه يلتزم المؤجر بمنح حق الايجار لمستأجر الملك لمدة ١٠٠ سنه ابتداء من تاريخ .... (فيمايلي مدة الايجار) .

ب. وفقا لهذه الاتفاقيه على المستأجر ان يقوم بجميع التزاماته ودفع المبالغ المذكوره في الفقرات ٣و ٥ لذلك يلتزم المؤجر ان يقدم للمستأجر سند حقوق في الملك وفقا للبند الخامس من الامر بشأن منح حقوق الاراضي وتسجيلها (قطاع غزة) رقم (٤٩٤) سنة ٥٧٣٤ — ١٩٧٤ ميلاديه (فيمايلي امر رقم ٤٩٤) وكذلك تسجيل الحقوق في الملك على اسم المستأجر بدائرة الطابو وفقا للامر ٤٩٤ وذلك خلال مده معقوله من يوم توافر الامكانيات القانونيه لذلك .

ج. في حالة وجود الملك في مكان لايسرى عليه مفعول شراء الاراضي (تنظيم حقوق الاملاك) رقم ٩ لسنة ١٩٢٨ تسجل الحقوق في سجل الحقوق الخاص بدائرة تسجيل الاراضي بموجب البند ٦ (أ) للامر المرقم ٤٩٤ .

د. لقد اتفق الطرفان بأنه مادامت حقوق الايجار لم تسجل بعد في دائرة تسجيل الاراضي على اسم المستأجر يحصل المستأجر على حقوق الملك وحق التصرف الوحيد به وكل تعليمات هذه الاتفاقيه سيسرى مفعولها على الاستعمال والتصرف حتى يتم تسجيل الحقوق في دائرة تسجيل الاراضي كالمذكور اعلاه وتشكل هذه الاتفاقيه سندا للايجار مع التغييرات الملتزمه حسب الموضوع وعندها تكون قيمة كل مدة الايجار دفعه واحده فقط وبمبلغ ليره اسرائيليه واحده فقط .

هـ. يلتزم المستأجر ان يحضر هو او وكيله في دائرة تسجيل الاراضي لتنفيذ اجراءات تسجيل حق الايجار للملك على اسمه . وعليه ان يوقع على جميع العرائض والمستندات المتطلبه لاكمال التسجيل . ويعين المؤجر ميعاد التسجيل ويبلغ المستأجر بذلك قبل الميعاد بثلاثين يوما على الاقل .

يدفع المستأجر جميع مصاريف التنظيم وتسجيل الارض وجميع الضرائب والمصروفات الخاصه بتسجيل الايجار على اسمه .

٣٠ أ. يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر التصرف بالملك حتى تاريخ .... ويشترط مسبق وهو انه قد دفع المستأجر كافة المبالغ المستحقه منه بموجب البند الخامس التالي حتى ذلك التاريخ .

ملحق (3) تابع عقود إيجار المرحلة الأولى التي اعتمدتها إسرائيل في مشاريع الإسكان

ب. في حالة عدم اتمام اعمال البناء حتى تاريخ التوقيع على هذه الاتفاقيه يلتزم المؤجر عندئذ باتمامها حتى موعد تسليم التصرف ويجوز للمؤجر ان ينحرف من الخطط الاساسيه للبيت حسب رأيه وبصوره خاصه على ان لايتجاوز ذلك تجاوزا ذا معنى .
ويصرح المستأجر انه في حالة حدوث تأخير في اتمام عمليات البناء او التطوير للملك لايشكل ذلك خرقا لالتزامات المؤجر .

ج. ان استلام حق التصرف في الملك من قبل المستأجر بشكل دليلا قاطعا بأن البيت قد بني وسلم له بموجب كافة التزامات المؤجر وان المستأجر متنازل مسبقا عن كل ادعاء بالعيب او بعدم الملائمه .

٤. أ. بدل استئجار الملك بموجب هذه الاتفاقيه يلتزم المستأجر ان يدفع للمؤجر مبلغا قدره ٤٦٠٠٠٠ ليره اسرائيليه (فيمايلي " قيمة الملك") بالمواعيد واقساط كمايلي :

ب. مبلغ ٢٨٠٠٠٠ ليره اسرائيليه دفعت حتى و/ او عند التوقيع على هذه الاتفاقيه وعند توقيع المؤجر على هذه الاتفاقيه يعتبر توقيعه هذا كمصادقة على استلام المبلغ.

ج. مبلغ ٢٨٠٠٠٠ ليره اسرائيليه تدفع حين ومقابل تسليم الملك للمستأجر .
مبلغ ٥٧٠٠٠ ليرة اسرائيلية تنزل من القرض .

د. مبلغ .... ليره اسرائيليه وهو مبلغ القرض الموقف(وفق التوقيع الملحق المرفق بهذا والذي يعتبر جزءا لايتجزأ من العقد) وذلك باعطاء المستأجر هذا المبلغ كقرضا موقوفا من قبل المؤجر بموجب تعليمات البند (٦) ادناه وعند املاء الشروط المذكوره بالبند ٦(أ) ادناه بموجبهم (اى بموجب الشروط) ينظر الى القرض الموقوف كمسدد بكامله ويعفى المستأجر من ارجاعه للمؤجر .

هـ. بقية المبلغ وقدره ..../.... ليره اسرائيليه ملتزم. المؤجر ان يسلمها بأقساط متساويه ومتعاقبه بمبلغ قدره ..../.... ليره اسرائيليه لكل قسط ابتداء من تاريخ .... حتى نهاية يوم ../.......... .

٥. أ. بغية تسهيل جباية بقية قيمة الملك بموجب البند السابق يسلم المستأجر للمؤجر حين توقيع هذه الاتفاقيه سند دين(كمبياله) بالمبلغ المذكور اعلاه موقع من قبل المستأجر وبكفاله متضامنه لـ .... كفلاء على ان ينالوا رضاء المؤجر ودون ذكر موعد الدفع وفي كل حاله يطالب بها الدفع الفورى لبقية ثمن الملك حسبما جاء ادناه .
يكون المؤجر او من يجوز بالكمبياله بالصوره القانونيه لهم الحق في تعبئتها وجباية كل بقيمة الدين حسبما جاء بينها والذى طولب للدفع الفورى دون المس بما جاء اعلاه ملتزم المستأجر بتنفيذ دفع الثمن المذكور بواسطة بنك مركزى وبموجب اى نظام يوضع من قبل المؤجر .

ب. اتفق بين الطرفين بأن تسلم الكمبياله لايقوم مقام تسديد الدين وانما تسديد كل مبلغ ومبلغ من المبالغ المذكوره بالبند ٤(هـ) بكامله وبموعده يكون تأدية التزامات المستأجر للمؤجر حسب هذا البند ويتنازل المستأجر على ضرورة ابراز الكمبياله وعلى ضرورة تحرير بروتست(حجز) تجاهه وعلى جميع الاعمال الشكليه الاخرى المتعلقة بمطالبة تسديد الكمبياله .

ملحق (4) تابع عقود إيجار المرحلة الأولى التي اعتمدتها إسرائيل في مشاريع الإسكان

١٧. اى تنازل ، تخفيض ، اهمال من عطية او اعطاء مهله من قبل المؤجر للمستأجر لا يحتسبروا تنازلا من جانبه على حقوقه ولا يكونوا مانعا لتقديم شكوى . الا اذا تنازل على حقوقه بصوره جليه وتحريريه .

١٨. أ. عنوان الاطراف :

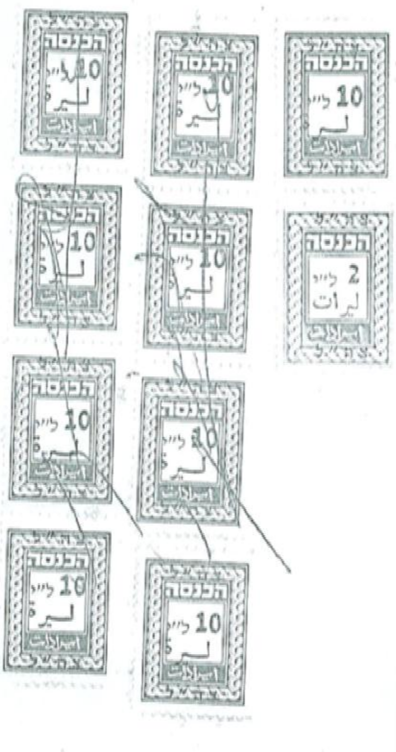
المؤجر – ضابط ركن املاك الحكومه – قيادة منطقة قطاع غزة .

المستأجر – غنيم شعبان محمد الغول ... ١٨٠٦٢٥٧

ب. ودون المس بأية طريقة قانونيه اخرى لتسليم تبليغات .
كل تبليغ المرسل بشأن هذه الاتفاقيه بالبريد المسجل حسب احد العناوين المذكوره اعلاه او يسلم او تبرز فى الملك تعتبر كمستلمه من قبل المرسل اليه بعد ثلاثة ايام من ارسالها .

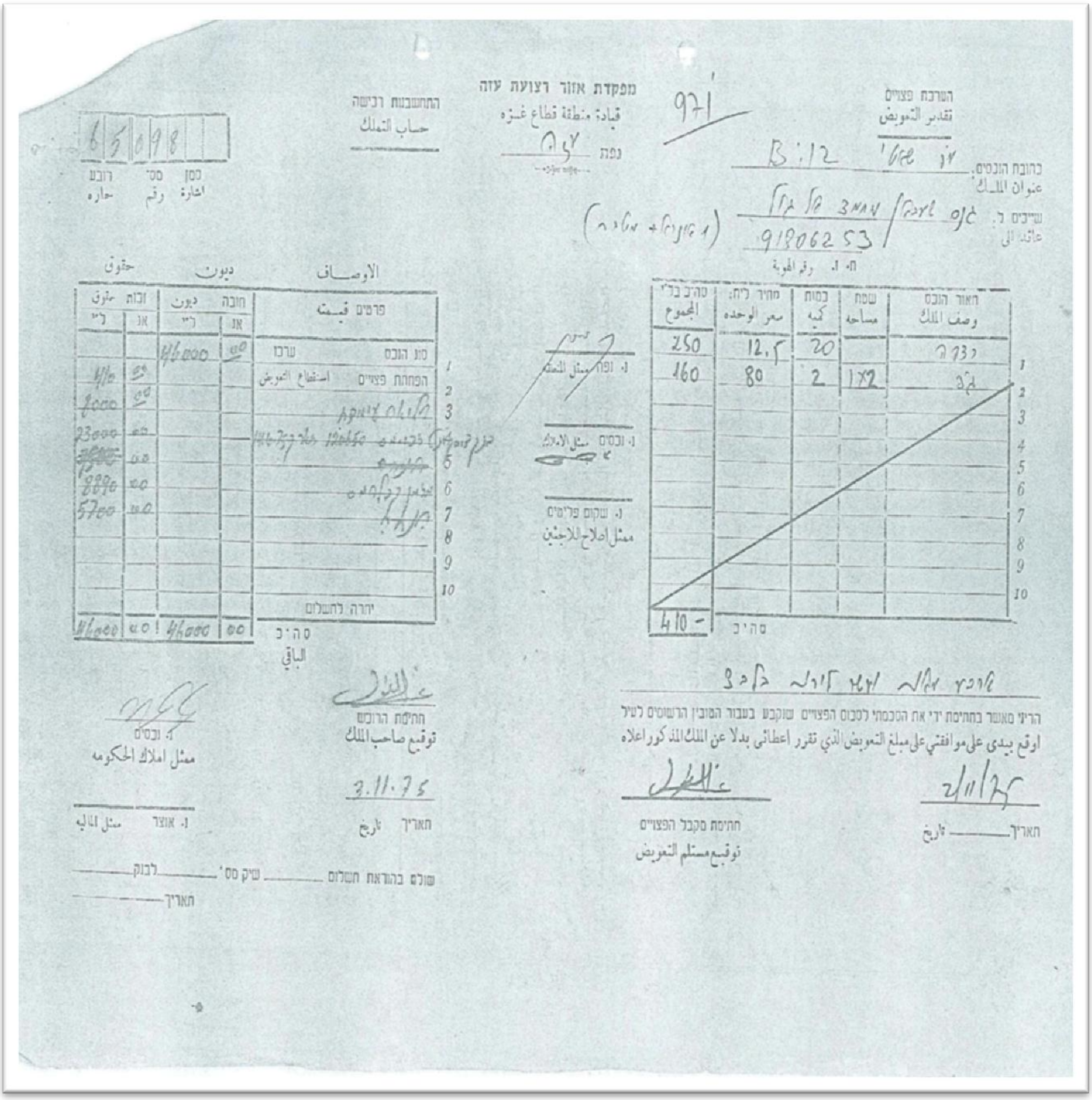
وللبيان وقع الطرفان .

ضابط ركن املاك الحكومه	رئيس قسم اصلاح امور اللاجئين	ضابط ركن الماليه	المستأجر



ملحق (5)

كتاب تعويض مالي للمرحلة الأولى التي اعتمدتها إسرائيل في مشاريع الإسكان



ملحق (6)

عقود إيجار المرحلة الثانية التي اعتمدتها إسرائيل في مشاريع الإسكان

اتفاقيــــة

رقم الملف ... ٢١٠/٦٥

حررت ووقعت في .. غزة .. يوم .. ٢٤ .. لشهر .. يناير .. سنة ١٩٧٧

بيــــــن

قائد منطقة قطاع غزة بواسطة ضابط ركن املاك الحكومة ، رئيس قسم اصلاح أمور اللاجئين وضابط ركن المالية (يسمى أدناه المؤجـر) .

الطرف الأول

وبيـــن

هوية رقم

أحمد حميد داود أبو وردة	٩/٣١٢١٠٦٢

الملزمين والقائزون بموجب هذه الاتفاقية بالتكافل والتضامن " المستأجر " .

الطرف الثاني

حيث أن

(أ) المؤجر هو صاحب الساحة المؤقته رقـم ... ٢١٠/٦٥ في محلة الشيخ رضوان في بلدة غزة .
والتي تبلغ مساحتها ... ٢٥٠ .. مترا مربعا والتي تشكل قسما من القسيمة ... ١٤٩٠ . في القطعة رقم ... ٨٧٦ . (الساحة المذكورة تدعى أدناه " الساحة ") .

(ب) يوجه المستأجر للمؤجر باقتراح لتأجيره الساحة ليقيم عليها مبنى ببناء ذاتي ووافق المؤجر على اقتراح المستأجر وهو مستعد ليؤجر للمستأجر الساحة بشرط أن يقيم المستأجر على الساحة مبنى سكن (فيما يلي " المبنى ") حسب مخططات بناء مصادق عليها أو/ وتقدم ويصادق عليها من قبل المؤجر ومن قبل سلطات التخطيط والبناء أصحاب الصلاحية (فيما يلي المخطط) والمرفق بهــــذه الاتفاقية كجزء لا يتجزء منــــه .

(جـ) بغية التسهيل للمستأجر بناء المبنى خلال مدة .... سنتين من تاريخ توقيع هذه الاتفاقيــــة (فيما يلي " فترة التطوير") مستعد المؤجر أن يضع الساحة تحت نفوذ المستأجر لمدى فـــترة التطوير كالمذكور ، كصاحب نفوذ فقـــط .

(د) والمؤجر موافق فيما اذا طبق المستأجر جميع الشروط التي هي في هذا العقد ، أن يؤجر للمستأجر بالايجار لمدى الأجيال ويكون الملك لهدف سكناه ولتسجيل حقوق الايجار باسم المستأجر بدائرة تسجيل الأراضي الطابـــو بموجب الأمر بشأن حقوق الأراضي وتسجيلهـــا (منطقة قطاع غزة رقم ٤٩٤) ٥٧٣٤ ـــ ١٩٧٤ (فيما يلي الأمر رقم ٤٩٤ :ـــ

لأجل ذلك تشهد هذه الاتفاقية بأنه متفق عليه ، ومشترط عليه ، ومصرح من قبل الطرفين لهـــذه الاتفاقيـــة ، مقابل التزاماتهـم المتبادلـــة ما يلـــي :ـــ

١ـــ تشكـل مقدمـة هذه الاتفاقيـة جزء لا يتجزء مـن الاتفاقيـــــة .

ملحق (7)

تابع عقد إيجار المرحلة الثانية في مشاريع الإسكان الإسرائيلية

— ٥ —

جـ) ما جاء في الفقرة (أ) من هذا البند ليس به ما يقلل من صلاحية قائد منطقة قطاع غزة باصدار التعليمات لكل ما يتعلق لمدة العقود وكل ما يتعلق بحقوق أو التزامات أي طرف من الأطراف (أي اصدار التعليمات الى الأطراف).

١٤— يحق للمؤجر نقل حقوقه حسب هذه الاتفاقية جميعها أو قسما منها دون أخذ موافقة المستأجر ويلتزم المستأجر أن ينفذ جميع التزاماته بموجب هذه الاتفاقية تجاه من نقلت اليه الحقوق.

١٥— رسوم الطوابع اللازمة لهذه الاتفاقية تلقى على عاتق المستأجر.

١٦— عناوين الطرفين لمقتضيات هذه الاتفاقية هم :—

المؤجر : بواسطة ضابط ركن أملاك الحكومة . قيادة منطقة قطاع غزة .

المستأجر: ... أحمد حميد حامد ابو معمر ...... حي رفح ٣١٢١٠٦٢/٩

دون المس بأي طريق قانونية واحدة لتسليم التبليغات كل تبليغ يرسل بموجب هذه الاتفاقية بالبريد المسجل حسب أحد العناوين المذكورة أعلاه أو وضعت أو ابرزت في الملك تعتبر كأنها استلمت قانونيا من قبل المرسل اليه ثلاثة أيام بعد ارسالها الا اذا ثبت ليس كذلك.

١٧— لا تنطبق على المؤجر أوامر حماية المستأجرين ولا أي قانون آخر لحماية المستأجرين. لا ينطبقوا على المؤجر ولا على كل ما ينبعث من هذه الاتفاقية.

١٨— حررت هذه الاتفاقية باللغة العبرية والنص العبري يلزم لكل أمر. الترجمة للغة العربية جاءت للتسهيل لجميع الأطراف فقط.

١٩— ....

....

....

....

....

وللبيان وقع الطرفان

المستأجر	ضابط ركن المالية	رئيس فرع اصلاح أمور اللاجئين	ضابط ركن أملاك الحكومة	

أحمد حميد ابو معمر

المستأجر

باسم المؤجر

ملحق (8)

معايير تسليم القسائم السكنية في مشاريع الإسكان الإسرائيلية عام 1991م

قيادة منطقة أقليم غزه

=========================

فرع تأهيل اللاجئين

=========================

حسن شعث ج

الى المستلم : 1) عبد/محمد حسين عبد الله ابو جوص هويه رقم 913160610

2) حسن عبد/محمد حسين ابو جوص هويه رقم 913160669

3) عوض عبد/محمد حسين ابو جوص هويه رقم 913160685

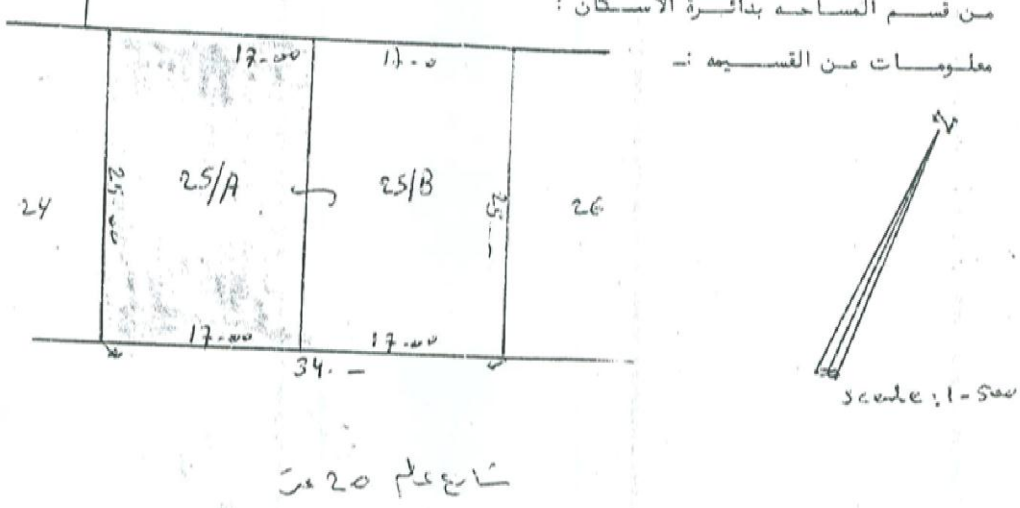
4) حسين عبد/محمد حسين ابو جوص 913160693

5) احمد عبد/محمد حسين ابو جوص هويه رقم 900860644

قسيمه رقم 25/A بمشروع الشاطئ بلده جباليا - الشاطئ

من قسم المساحه بدائرة الاسكان :

معلومات عن القسيمه :-



الأمور الواجب تنفيذها قبل استلام القسيمه :-

===

١ - يجب تحضير رخصه كامله لجميع البناء من البلديه أو من المجلس وأن يعلم على جزء البناء المراد تنفيذه حاليا يعين بشفاف .

أ - مخطط الموقع العام والخاص .

ب- أن يكون واضحا بالمسقط الافقي لكل دور من الأدوار .

٢ - أن البناء المراد تنفيذه في المرحله الاولى يجب أن يكون ظاهرا باللون الأخضر على صورة الخريطه ومدته ستة شهور فقط من يوم استلام القسيمه (الأرض) .

٣ - أما البناء المراد تأجيله يكتب على خريطة الشفاف .

٤ - وعندما تتوافر الشروط المذكوره أعلاه عندئذ تسلم القسيمه .

توقيع المساح

سرامي مولهم

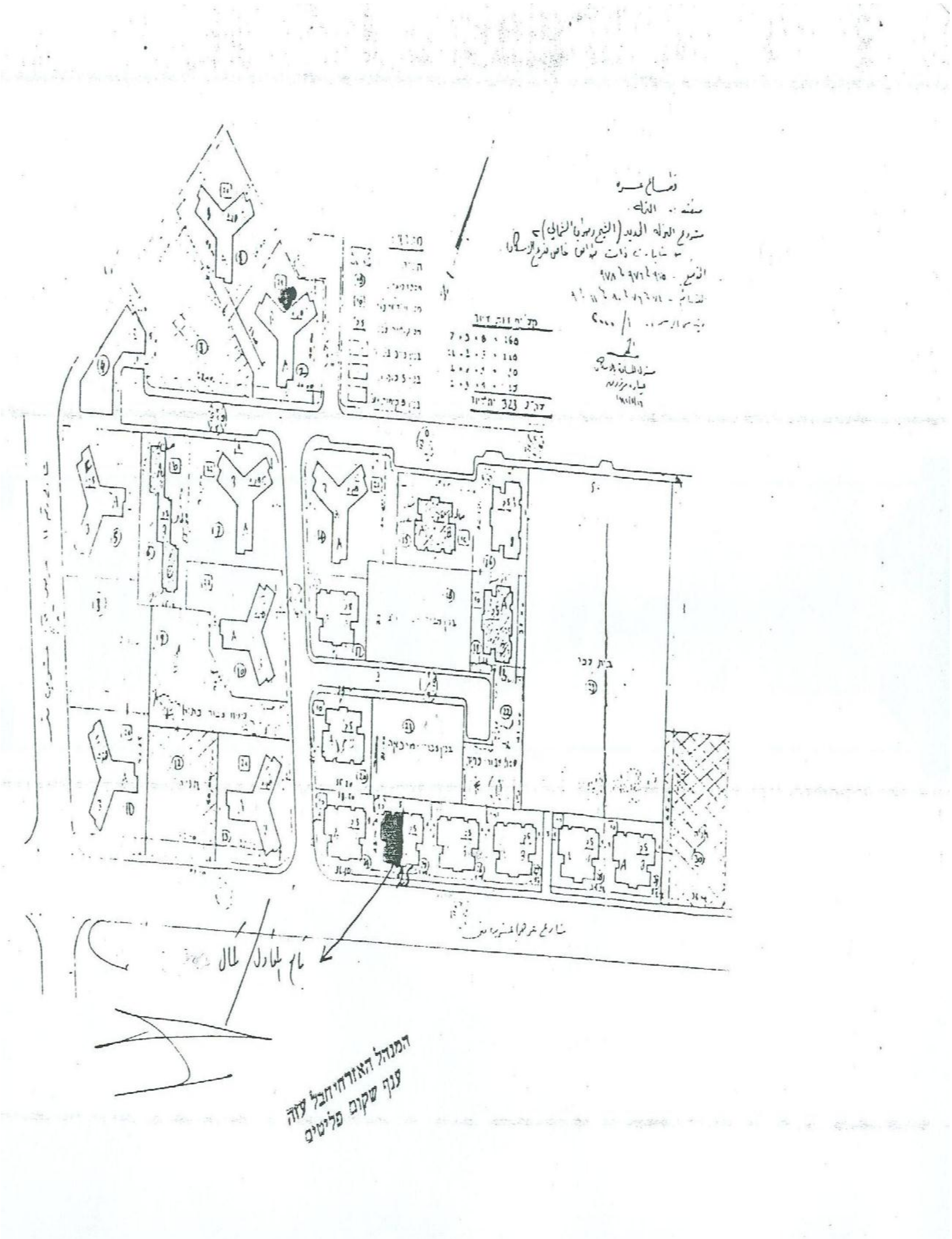
21.1.93

המנהל האזרחי חבל עזה
ענף שקום פליטים

ملحق (9)

مخطط مشروع إسكان عباد الرحمن في مدينة جباليا

(1991)



ملحق (10)

شروط البناء الخاصة بالقسائم السكنية في عهد السلطة

بسم الله الرحمن الرحيم

السلطة الوطنية الفلسطينية	PALESTINIAN NATIONAL AUTHORITY
وزارة الإسكان	MINISTRY OF HOUSING
الإدارة العامة للسياسات والتخطيط الحضري	GENERAL DIRECTORATE OF POLICIES AND URBAN PLANNING

الرقـــم: Ex١٠/ت/ح/٢٠٠٢ NO :...........................

التاريـخ: ٩ / ٦ / ٢٠٠٢ DATE:...........................

نظام وشروط البناء الخاصة بالقسائم السكنية
في حي النزهة الإسكاني

خصصت القسائم السكنية في مدينة النزهة لبناء إسكان متميز المستوى حسب التصنيف المعتمد في وزارة الإسكان ، ولهذا الإسكان مواصفاته التنظيمية والمعمارية والإنشائية التي يتوجب على صاحب البناء أن يلتزم بها وهي كالآتي :

- ألا تقل الإرتدادات الأمامية عن ٣م والجانبية والخلفية عن ٢م.
- نصف قطر دوران الشوارع ٨م ما عدا الشوارع التي عروضها عشرة أمتار فأقل يعتمد نصف قطر دورانها ٤م.
- ألا تزيد نسبة اشغال البناء في حدود قسيمة الأرض عن ٦٠%.
- ألا يزيد ارتفاع المبنى عن ثلاث طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي بارتفاع ٣م كحد أقصى لكل منها .
- يسمح ببناء سور خرساني خارجي على أن لا يزيد ارتفاعه عن ١,٥م.
- يسمح باستخدام أي نظام انشائي للمبنى على أن تكون الجدران والأسطح من الحجر والباطون المسلح .
- يراعى استخدام جزء من السطح لاستغلال الطاقة الشمسية لأغراض المبنى.
- يراعى في التصاميم المعمارية الحفاظ على الطابع العربي- الإسلامي والخصوصية الإجتماعية والمناخية والقيم الجمالية .
- يراعى في المظهر التخطيطي- المعماري الانسجام واستخدام اللون الأبيض أو البيج للواجهات الخارجية والعناصر الجمالية .
- على المنتفع تقديم المخططات للمصادقة عليها تنظيميا وترخيصها من بلدية بيت لاهيا بالتنسيق مع اللجنة الفنية الخاصة بالمشروع .

د.م.ابراهيم ابو حميد

مدير عام السياسات والتخطيط الحضري

مدير دائرة التطوير الحضري

ملحق (11)

أسماء الجمعيات الإسكانية في محافظات غزة

الرقم	اسم الجمعية	عدد الأبراج	عدد الشقق
1	جمعية إسكان موظفي الاشغال العامة	1	16
2	جمعية إسكان القدس	4	80
3	جمعية إسكان موظفي الجامعة الإسلامية	4	80
4	جمعية اجنادين للإسكان	5	100
5	جمعية وزارة الثقافة للإسكان	2	45
6	جمعية إسكان الصحفيين	1	21
7	جمعية إسكان موظفي الشباب والرياضة	1	20
8	جمعية الإذاعة والتلفزيون للإسكان	7	140
9	جمعية إسكان محافظة غزة	2	40
10	جمعية إسكان موظفي بلدية غزة	3	60
11	جمعية إسكان موظفي الاشغال	4	80
12	جمعية الشروق للإسكان	1	12
13	جمعية إسكان موظفي هيئة الرقابة	2	40
14	جمعية بيسان للإسكان	2	40
15	جمعية إسكان موظفي ديوان الموظفين	1	21
16	جمعية الوفاء للإسكان	1	22
17	جمعية إسكان موظفي الحكم المحلي	1	28
18	جمعية إسكان موظفي بلدية جباليا	1	27
19	جمعية إسكان موظفي التربية والتعليم	6	120
20	جمعية بيروت للإسكان	1	20
21	جمعية أبو حسن سلامة للإسكان	12	240
22	جمعية برج الروضة للإسكان	6	133
23	جمعية الأجنحة للإسكان	1	20
24	جمعية إسكان موظفي الطابو	2	45
25	جمعية ياسر عرفات للإسكان	7	140
	مجموع الشقق	1590	

ملحق (12)

الاستبانة الخاصة بأرباب الأسر في مشاريع الإسكان العامة

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية – غزة
كلية الآداب – قسم الجغرافيا
الدراسات العليا

استبانه حول مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة

الأخ الفاضل/ رب الأسرة المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يقوم الباحث بإجراء دراسة بعنوان "مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملاءمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي" وذلك للحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا، وإذ تتضمن الاستبانة عدداً من الأسئلة ضمن ثلاثة مجالات **(اجتماعية – بيئية – اقتصادية)** فإننا بحاجة للتعرف على آرائكم حول مشاريع الإسكان العامة التي أقيمت في محافظات غزة، مؤكدين على أن نجاح هذه الدراسة يعتمد بدرجة كبيرة على تعاونكم البناء والصادق معنا في الإجابة الموضوعية على جميع الأسئلة الواردة في الاستبيان، علماً بأن البيانات التي سترد من طرفكم ستخصص لأغراض البحث والتحليل الإحصائي، وبالتالي فلا حاجة من المبحوث للإدلاء باسمه.

شاكرين لكم حسن تعاونكم والله الموفق والمستعان

الباحث

عبد الكريم عبد الله زقوت

إشراف الدكتور الفاضل

رائد أحمد صالحة

أولاً: ضع إشارة (✓) في الخانة الملائمة:

1	جنس رب الأسرة: ذكر ☐ أنثي: ☐
2	عائد من الخارج (مع قدوم السلطة الفلسطينية): ☐ مقيم: ☐
3	لاجئ: ☐ مواطن: ☐
4	كم عدد أفراد أسرتك بمن فيهم الزوج والزوجة: (_____)
5	عمر الزوج: (_____) ، عمر الزوجة: (_____)
6	المستوى التعليمي للزوج: إعدادي فأقل: ☐ ثانوي: ☐ جامعي: ☐ دراسات عليا: ☐
7	المستوى التعليمي للزوجة: إعدادي فأقل: ☐ ثانوي: ☐ جامعي: ☐ دراسات عليا: ☐
8	كم تبلغ مدة إقامتك في مسكنك الحالي: (______)
9	هل مسكنك هو: ملك: ☐ إيجار: ☐ أقساط: ☐ غير ذلك: ☐
10	أنت؟ موظف حكومة: ☐، وكالة: ☐، مؤسسات خاصة: ☐، عامل: ☐، عاطل عن العمل: ☐
11	كم تبلغ مساحة الشقة السكنية التي تقيم بها؟ (________)

ثانياً: أجب بنعم أو لا على الفقرات التالية:

رقم الفقرة	الفقرات	نعم	لا
12	هل يوجد في الأسرة أشخاص مقيمون غير الزوجة والأبناء؟		
13	هل كان سكنك السابق في عمارة متعددة الطبقات؟		
14	هل يوجد مجلس إدارة لسكان العمارة؟		
15	هل شاركت في ندوات ثقافية عقدت في المشروع؟		
16	هل شاركت في حملات تطوع لنظافة الحي السكني؟		
17	هل توجد حماية لنوافذ وشرفات المسكن؟		
18	هل يتوفر لديك اطفائية حريق في المسكن؟		
19	هل يتوفر مولد كهربائي مركزي خاص بالعمارة؟		
20	هل يتوفر مصعد كهربائي للعمارة؟		
21	هل حصلت على المسكن عن طريق الشراء من شخص آخر؟		
22	هل حصلت على قروض من البنك لتغطية ثمن المسكن؟		
23	هل باعتقادك أن تكاليف صيانة المسكن عالية؟		
24	هل يشترك سكان البناية في دفع تكاليف الخدمات المشتركة؟		
25	هل تملك مسكن آخر خارج هذا المشروع أو داخله؟		
26	لو توافرت القدرة المالية هل ترغب مستقبلاً بشراء مسكن آخر في مشاريع الإسكان		

ثالثاً: ضع علامة (✓) أمام الإجابة التي تتوافق مع رأيك

رقم الفقرة	الفقرات	نعم	لا	إلى حد ما
27	هل الزوجة تساهم في تكاليف المسكن؟			
28	هل علاقتك الاجتماعية بجيرانك في العمارة حسنة؟			
29	هل تفضل أن يكون جيرانك في العمارة من أصحاب مهنتك؟			
30	هل تعتقد أن سكان العمارة تربطهم علاقات اجتماعية حسنة؟			
31	هل ترغب في ترك مسكنك والانتقال للسكن خارج المشروع؟			
32	هل تشعر بالاطمئنان عند مغادرتك لمنزلك؟			
33	هل تشعر بان لديك الوقت الكافي لقضائه مع الجيران؟			
34	هل تشعر بعزلة سكان الطوابق العليا عن سكان الطوابق السفلي			
35	هل السكن مع الإخوة أفضل من السكن مع غير الأقارب؟			
36	هل تتوافر الإضاءة والتهوية الكافية للمسكن؟			
37	هل تعتقد أن مساحة المسكن كافية لأفراد الأسرة؟			
38	هل مساحات الغرف في المسكن مناسبة؟			
39	هل مساحة (البلكونات) المطلة على الخارج مناسبة؟			
40	هل تعتقد أن التشطيب الداخلي للمسكن مناسب؟			
41	هل تعتقد أن سلم العمارة (الدرج) مناسب لحركة السكان؟			
42	هل تعاني من ضوضاء وضجيج من خارج المسكن؟			
43	هل باعتقادك أن الساحات بالحي كافية للعب الأطفال؟			
44	هل المساحة الفضاء الملحقة بالبناية تخدم معظم سكان البناية؟			
45	هل باعتقادك أن المسافات (الارتدادات) بين البنايات مناسبة؟			
46	هل المواصلات من والي المسكن متوافرة؟			
47	هل تصل المياه إلي مسكنك بالشكل المناسب؟			
48	هل تتوافر المرافق العامة خاصة المدارس والمراكز الصحية؟			
49	هل تقوم الجهات المختصة بتوفير خدمات النظافة في المشروع			

إذا كنت ترغب في إضافة معلومات أخرى فتفضل بكتابتها ---------------------------------

----

ملحق (13)

ملخص التحليل الإحصائي لنتائج العينة الدراسية

نتائج العينة الاستطلاعية:

تم توزيع60 استبانه كعينة استطلاعية لمعرفة معنوية الفقرات بالنسبة للمجال التي تنتمي إليه وقد تبين أن بعض الفقرات غير دالة إحصائياً (القيمة الاحتمالية أقل من 0.05) والفقرات المحذوفة هي:

1- هل الزوجة من نفس عائلتك؟
2- هل توجد في المسكن غرفة خاصة للضيوف؟
3- هل سبق أن تعرض مسكنك للسرقة؟
4- هل يتوفر في مسكنك (انترنت)؟
5- هل تستخدم المسكن لأغراض وأعمال أخرى غير السكن؟
6- إذا كان المسكن أقساط أو إيجار فهل تلك الأقساط أو بدل ملائمة لمستوى دخلك؟
7- هل ترغب في الحصول على مسكن أصغر في المساحة وأقل ثمن؟
8- هل تملك سيارة خصوصي؟
9- هل عملك يقع داخل المشروع الذي تقيم فيه؟
10- هل قمت بإجراء تغييرات داخلية على المسكن أثناء إقامتك؟
11- هل تملك حرية استخدام سطح المبنى؟
12- هل تتوافر في المشروع مواقف خاصة للسيارات؟

حيث تم حذف هذه الفقرات وخرجت الاستبانة في صورتها النهائية .

جدول (1): الجنس

الجنس	العدد	النسبة المئوية %
ذكر	599	92.2
أنثى	47	7.2
قيم مفقودة	4	0.6
المجموع	650	100.00

جدول (2):القدوم والإقامة

القدوم والإقامة	**العدد**	**النسبة المئوية %**
عائد من الخارج	146	22.5
مقيم	439	67.5
قيم مفقودة	65	10.0
المجموع	650	100.00

جدول (3): اللجوء

اللجوء	العدد	النسبة المئوية %
لاجئ	541	83.2
مواطن	101	15.5
قيم مفقودة	8	1.2
المجموع	650	100.00

جدول (4): المستوى التعليمي للزوج

المستوى التعليمي للزوج	العدد	النسبة المئوية %
إعدادي فأقل	123	18.9
ثانوي	169	26.0
جامعي	278	42.8
دراسات عليا	66	10.2
قيم مفقودة	14	2.2
المجموع	650	100.00

جدول (5): المستوى التعليمي للزوجة

المستوى التعليمي للزوجة	العدد	النسبة المئوية %
إعدادي فأقل	103	15.8
ثانوي	268	41.2
جامعي	246	37.8
دراسات عليا	25	3.8
قيم مفقودة	8	1.2
المجموع	650	100.00

جدول (6): نوع السكن

نوع السكن	العدد	النسبة المئوية %
ملك	401	61.7
إيجار	86	13.2
أقساط	137	21.1
غير ذلك	21	3.2
قيم مفقودة	5	0.8
المجموع	650	100.00

جدول (7): العمل

العمل	العدد	النسبة المئوية %
موظف حكومة	354	54.5
وكالة	51	7.8
مؤسسات خاصة	86	13.2
عامل	60	9.2
عاطل عن العمل	92	14.2
قيم مفقودة	7	1.1
المجموع	650	100.00

جدول (8): تصنيف مساحة الشقة

تصنيف مساحة الشقة	العدد	النسبة المئوية %
متوسط (أقل من 110)	213	32.8
جيد (أكبر من 110 متر)	412	63.4
قيم مفقودة	25	3.8
المجموع	650	100.00

جدول (9): متغير عمر الزوج والزوجة ومساحة الشقة وعدد افراد الاسرة ومدة الاقامة

المتغير	المتوسط الحسابي
عمر الزوج	44.88 سنة
عمر الزوجة	39.42 سنة
مساحة الشقة	131.68 $م^2$
عدد أفراد الأسرة	6.99
مدة الإقامة	10.89 سنة

جدول رقم (10)

نتائج اختبار كاي سكوير لجودة التوفيق لفقرات المجال الاول المتعلقة بالوضع الاقتصادي لسكان مشاريع الاسكان العامة

م	الفقرة	نعم		لا		قيمة اختبار كاي سكوير	القيمة الاحتمالية (Sig.)
		التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية		
1	هل يوجد في الأسرة أشخاص مقيمون غير الزوجة والأبناء؟	141	21.7	508	78.3	207.53	0.000
2	هل كان سكنك السابق في عمارة متعددة الطبقات؟	301	46.7	344	53.3	2.87	0.090

م	الفقرة	نعم		لا		قيمة اختبار كاي سكوير	القيمة الاحتمالية (Sig.)
		التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية		
3	هل حصلت على المسكن عن طريق الشراء من شخص أخر؟	305	47.4	339	52.6	1.80	0.180
4	هل حصلت على قروض من البنك لتغطية ثمن المسكن؟	236	36.4	412	63.6	47.80	0.000
5	هـل باعتقـادك أن تكـاليف صيانة المسكن عالية؟	443	68.7	202	31.3	90.05	0.000
6	هل يشترك سكان البناية في دفـع تكـاليف الخـدمات المشتركة؟	533	83.2	108	16.8	281.79	0.000
7	هل تملك مسكن أخر خارج هذا المشروع أو داخله؟	125	19.3	521	80.7	242.75	0.000
8	لو توافرت القدرة المالية هل ترغب مستقبلا بشراء مسكن آخر في مشاريع الإسكان؟	421	65	227	35	58.08	0.000
9	هل الزوجة تساهم في تكاليف المسكن؟	172	26.7	472	73.3	139.75	0.000

مستوى الدلالة الاحصائية عند 0.05

جدول رقم (11)

نتائج اختبار كاي سكوير لجودة التوفيق لفقرات المجال الثاني المتعلقة بالخصائص البيئية لمشاريع الاسكان العامة

م	الفقرة	نعم		إلى حد ما		لا		قيمة اختبار كاي سكوير	القيمة الاحتمالية (Sig.)
		التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية		
1	هل تتوافر الإضاءة والتهوية الكافية للمسكن؟	501	77.7	75	11.6	69	10.7	570.753	0.000
2	هل تعتقد أن مسافة المسكن كافية لأفراد الأسرة؟	275	42.6	95	14.7	276	42.7	100.870	0.000
3	هـل مسـاحات الغـرف فـي المسكن مناسبة؟	308	47.6	114	17.6	225	34.8	87.861	0.000
4	هل مساحة (البلكونات) المطلة على الخارج مناسبة؟	240	37.4	116	18.1	285	44.5	71.704	0.000
5	هل تعتقد أن التشطيب الداخلي للمسكن مناسب؟	331	51.3	159	24.7	155	24.0	93.916	0.000
6	هـل تعتقـد أن سـلم العمـارة (الـدرج) مناسـب لحركـة السكان؟	453	70.5	82	12.8	108	16.8	400.221	0.000

م	الفقرة	نعم		إلى حد ما		لا		قيمة اختبار كاي سكوير	القيمة الاحتمالية (Sig.)
		التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية		
7	هـل تعـاني مـن ضوضـاء وضجيج من خارج المسكن؟	304	47.2	118	18.3	222	34.5	80.957	0.000
8	هـل باعتقـادك أن السـاحات بالحي كافية للعب الأطفال؟	231	36.0	96	15.0	315	49.1	114.084	0.000
9	هل المساحة الفضاء الملحقة بالبنايـة تخـدم معظـم سـكان البناية؟	236	36.9	156	24.4	248	38.8	23.450	0.000
10	هـل باعتقـادك أن المسـافات (الارتـدادات) بـين البنايـات مناسبة؟	280	43.3	135	20.9	231	35.8	50.529	0.000
11	هـل المواصـلات مـن والـي المسكن مناسبة؟	464	72.2	106	16.5	73	11.4	438.778	0.000
12	هل تصل المياه إلى مسكنك بالشكل المناسب؟	470	73.1	109	17.0	64	10.0	462.180	0.000
13	هـل تتـوافر المرافـق العامـة خاصـة المـدارس والمراكـز الصحية؟	442	68.4	112	17.3	92	14.2	358.824	0.000
14	هـل تقـوم الجهـات المختصـة بتـوفير خـدمات النظافـة فـي المشروع؟	338	52.4	167	25.9	140	21.7	107.247	0.000
15	هل شاركت في حملات تطوع لنظافة الحي السكني؟	329	50.9	-	-	317	49.1	0.223	0.637
16	هل توجد حماية لنوافذ وشرفات المسكن؟	421	65.1	-	-	226	34.9	58.771	0.000
17	هل يتوفر لديك إطفائية حريق في المسكن؟	235	36.2	-	-	414	63.8	49.370	0.000
18	هـل يتـوفر مولـد كهربـائي مركزي خاص بالعمارة؟	198	30.6	-	-	450	69.4	98.000	0.000
19	هـل يتـوفر مصـعد كهربـائي للعمارة؟	320	49.7	-	-	324	50.3	0.025	0.875

مستوى الدلالة الاحصائية عند 0.05

جدول رقم (12)

نتائج اختبار كاي سكوير لجودة التوفيق لفقرات المجال الثالث المتعلقة بمدى تحقيق مشاريع الاسكان العامة للتوافق الاجتماعي

م	الفقرة	نعم		إلى حد ما		لا		قيمة اختبار كاي سكوير	القيمة الاحتمالية (Sig.)
		التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية		
1	هل علاقتك الاجتماعية بجيرانك في العمارة حسنة؟	527	82.2	88	13.7	26	4.1	698.231	0.000
2	هل تفضل أن يكون جيرانك في العمارة من أصحاب مهنتك؟	205	32.4	167	26.4	261	41.2	21.194	0.000
3	هل تعتقد أن سكان العمارة تربطهم علاقات اجتماعية حسنة؟	405	63.3	182	28.4	53	8.3	297.303	0.000
4	هل ترغب في ترك مسكنك والانتقال للسكن خارج المشروع؟	368	57.5	65	10.2	207	32.3	215.459	0.000
5	هل تشعر بالاطمئنان عند مغادرتك لمنزلك؟	428	66.3	91	14.1	127	19.7	318.059	0.000
6	هل تشعر بأن لديك الوقت الكافي لقضائه مع الجيران؟	172	26.7	185	28.8	286	44.5	36.339	0.000
7	هل تشعر بعزلة سكان الطوابق العليا عن سكان الطوابق السفلى؟	257	40.1	133	20.7	251	38.6	45.766	0.000
8	هل السكن مع الأخوة أفصل من السكن مع غير الأقارب؟	265	41.0	135	20.9	247	38.2	46.009	0.000
9	هل شاركت في ندوات ثقافية عقدت في المشروع؟	214	33.3	-	-	429	66.7	71.890	0.000
10	هل يوجد مجلس إدارة لسكان العمارة؟	450	69.7	-	-	196	30.3	99.87	0.000

مستوى الدلالة الاحصائية عند 0.05

ملحق (14)

كتاب تسهيل مهمة الباحث لتطبيق الاستبانة على سكان المشاريع

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية – غزة
The Islamic University - Gaza
عمادة الدراسات العليا
هاتف داخلي: 1150

الرقم Ref ج س غ/35/
التاريخ Date 2011/05/04

لمن يهمه الأمر

تهديكم عمادة الدراسات العليا أعطر تحياتها، وترجو من سيادتكم التكرم بتسهيل مهمة الطالب/ **عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت**، برقم جامعي **120070446** المسجل في برنامج الماجستير بكلية **الآداب** تخصص **الجغرافيا**، وذلك بهدف تطبيق أدوات دراسته للماجستير والحصول على المعلومات التي تساعده في إعدادها والمعنونة بـ:

مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي ، دراسة في جغرافية العمران

والله ولي التوفيق،،،

عميد الدراسات العليا

د. زياد إبراهيم مقداد

صورة إلى:-
❖ الملف.

ص.ب. 108 الرمال، غزة، فلسطين هاتف Tel: +970 (8) 286 0700 فاكس fax: +970 (8) 286 0800 P.O. Box 108, Rimal, Gaza, Palestine
public@iugaza.edu.ps www.iugaza.edu.ps

ملحق (15)

كتاب لوزارة الأشغال العامة والإسكان لتسهيل مهمة الباحث

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية – غزة
The Islamic University - Gaza

عمادة الدراسات العليا — هاتف داخلي: 1150

ج س غ/35/
الرقم ..2010/02/02........ Ref
التاريخ .... Date

الأخوة الأفاضل/ وزارة الإسكان حفظهم الله،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع/ تسهيل مهمة طالب ماجستير

تهديكم عمادة الدراسات العليا أعطر تحياتها، وترجو من سيادتكم التكرم بتسهيل مهمة الطالب/ **عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت** برقم جامعي **2007/0446** المسجل في برنامج الماجستير بكلية الآداب تخصص **الجغرافيا**، وذلك بهدف الحصول على المعلومات التي تساعده في إعدادها والمعنونة بـــ:

مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي ، دراسة في جغرافية العمران

والله ولي التوفيق،،،

عميـــد الدراسات العليا

د. زيـــاد إبراهيم مقداد

صورة إلى:-
❖ الملف.

ص.ب. 108 الرمال، غزة، فلسطين هاتف +970 (8) 286 0700 Tel: فاكس +970 (8) 286 0800 fax: P.O. Box 108, Rimal, Gaza, Palestine
public@iugaza.edu.ps www.iugaza.edu.ps

ملحق (16)

كتاب لوزارة الحكم المحلي لتسهيل مهمة الباحث

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية – غزة
The Islamic University - Gaza

عمادة الدراسات العليا — هاتف داخلي: 1150

ج س غ/35/
الرقم Ref ..2010/04/11........

التاريخ Date ....

الإخوة الأفاضل/ وزارة الحكم المحلي حفظهم الله،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع/ تسهيل مهمة طالب ماجستير

تهديكم عمادة الدراسات العليا أعطر تحياتها، وترجو من سيادتكم التكرم بتسهيل مهمة الطالب/ **عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت** برقم جامعي **120070446** المسجل في برنامج الماجستير بكلية الآداب تخصص **الجغرافيا**، وذلك بهدف الحصول على المعلومات التي تساعده في إعداد رسالته والمعنونة بـــ:

مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي، دراسة في جغرافية العمران

والله ولي التوفيق،،،

عميـــد الدراسات العليا

د. زيـــاد إبراهيم مقداد

صورة إلى:-
- الملف.

ص.ب. 108 الرمال، غزة، فلسطين هاتف Tel: +970 (8) 286 0700 فاكس fax: +970 (8) 286 0800 P.O. Box 108, Rimal, Gaza, Palestine
public@iugaza.edu.ps www.iugaza.edu.ps

ملحق (17)

كتاب من وزارة الحكم المحلي لمهندسي البلديات لتسهيل مهمة الباحث

من : م. عماد الوحيدي

إلى : السيد/ م/ مهندس بلديات قطاع غزة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموضوع : تسهيل مهمة الطالب/ عبد الكريم زقوت

حيث أن الأخ المذكور بصدد إعداد دراسة حول

أهمية مشاريع الإسكان العام في محافظات غزة ومدى ملاءمتها للواقع اجتماعياً والبيئي والاقتصادي

وذلك بما توفر لديكم من معلومات بالخصوص..

مع فائق الاحترام

٢٠١٧/١/٣١

اللجنة المركزية للبناء والتنظيم
قطاع غزة

ملحق (18)

كتاب لمكتب الاونروا بغزة لتسهيل مهمة الباحث

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية – غزة
The Islamic University - Gaza

عمادة الدراسات العليا هاتف داخلي: 1150

الرقم ج.س.غ/35/ Ref
التاريخ 2011/04/21 Date

السادة الأفاضل/ وكالة الغوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين حفظهم الله،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع/ تسهيل مهمة طالب ماجستير

تهديكم عمادة الدراسات العليا أعطر تحياتها، وترجو من سيادتكم التكرم بتسهيل مهمة الطالب/ **عبد الكريم عبد الله ذياب زقوت**، برقم جامعي **120070446** المسجل في برنامج الماجستير بكلية **الآداب** تخصص **الجغرافيا**، وذلك بهدف الحصول على المعلومات التي تساعده في إعدادها والمعنونة بـ

مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي، دراسة في جغرافية العمران

والله ولي التوفيق،،،

عميد الدراسات العليا

د. زياد إبراهيم مقداد

صورة إلى:-
❖ الملف.

ص.ب. 108 الرمال، غزة، فلسطين هاتف 0700 286 (8) 970+ Tel: فاكس 0800 286 (8) 970+ fax: P.O. Box 108, Rimal, Gaza, Palestine
public@iugaza.edu.ps www.iugaza.edu.ps

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المراجع والكتب العربية:

1. أبو صبحه، كايد عثمان (2003). *جغرافية المدن*، ط1 ، دار وائل للنشر والتوزيع.
2. أبو عيانة، فتحي محمد (1999). *دراسة تحليلية للقرية والمدينة*، دار المعرفة الجامعية.
3. ابوعيانة، فتحي (1987). *السكان والعمران الحضري*، الإسكندرية : دار المعرفة الجامعية.
4. أبوعيانة، فتحي محمد (1993). *جغرافية السكان، أسس وتطبيقات*، دار المعرفة الجامعية.
5. استيتية، دلال ملحس (2004). *التغير الاجتماعي والثقافي*، ط1، عمان : دار وائل للنشر.
6. تنبكجي، عماد محمد عدنان (1991). *النظرة المعمارية لمسألتي السكن والإسكان*، ط1، دار دمشق للطباعة والنشر.
7. جامعة القدس المفتوحة (1996). *جغرافية العمران*.
8. جامعة القدس المفتوحة (2007). *جغرافية فلسطين*.
9. جرار، عادل احمد(1991). (ترجمة وتعريب) *مستقبل المدينة والنمو الاقتصادي في ظلال محدودية الموارد والنظم الطبيعية، مشكلات الإسكان والنقل والتلوث*، ، مركز الكتب الأوربية، مجموعة أبحاث من إعداد معهد وورد ووتش.
10. حنا، ميلاد (1988). *الإسكان والمصيدة المشكلة والحل*، ط1، القاهرة.
11. خلوصي، محمد ماجد عباس (1991). *شموع في طريق حل مشكلة الإسكان*، ط1.
12. الدقاق، إبراهيم (1981). *مشكلة السكن في الأرض المحتلة*، ط2، بيروت : المؤسسة العربية للدراسات والنشر.
13. الشيخ درة، إسماعيل إبراهيم (1988). *اقتصاديات الإسكان*، الكويت : عالم المعرفة.
14. شيرزاد، شيرين إحسان (1999). *الحركات المعمارية الحديثة، الأسلوب العالمي في العمارة.*
15. الصالح، مصلح (2002). *التغير الاجتماعي وظاهرة الجريمة*، عمان : مؤسسة الوراق.
16. صالحة، رائد احمد (1997). *مدينة غزة، دراسة في جغرافية العمران*، ط1، غزة – فلسطين.
17. العمر، معن خليل (2005). *التفكك الاجتماعي*، ط1، عمان– الاردن.
18. العودات، محمد عبدو؛ باصهي، عبد الله بن يحيى (1993). *التلوث وحماية البيئة*، ط3.
19. محمد، سيد محمد (1979). *الإعلام والتنمية*، القاهرة : دار المعارف.
20. مصيلحي، فتحي محمد (1995). *تخطيط المدينة العربية بين الإطار النظري والواقع والمستقبل*، ط1، القاهرة.
21. الهيتي، صبري فارس (2002). *جغرافية المدن*، ط 1، عمان : دار صفاء للنشر والتوزيع.

22. وهيبة، عبد الفتاح محمد (1977). جغرافية *المدن*، الإسكندرية : منشاة المعارف.

ثانياً: قائمة الأبحاث والمجلات والرسائل:

1. أبو النمل، حسين (1979). "*قطاع غزة 1948- 1967 تطورات اقتصادية وسياسية واجتماعية وعسكرية*"، مركز الأبحاث في منظمة التحرير الفلسطينية، بيروت.
2. أبو صالح، ماهر (1998). "*مدينة نابلس دراسة في التركيب السكاني وخصائص المسكن*"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية.
3. أحمد، عبد الجواد توفيق (1973). *"المباني العالية وناطحات السحاب*"، مجلة جمعية المهندسين المصرية، القاهرة: المجلد 12، العدد 2.
4. الأمم المتحدة (1997). *السياسات الإسكانية والحيازة السكنية والعقارية في منطقة الاسكوا*، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية، نيويورك.
5. الأمم المتحدة (1997). *وضع المدن والقرى الفلسطينية في الأراضي المحتلة ومستلزمات تطويرها*، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية، نيويورك.
6. الأمم المتحدة (2000). *التحولات البيئية والتنمية الحضرية المستدامة في منطقة الاسكوا*، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية، نيويورك.
7. الأمم المتحدة (2001). *الاستدامة البيئية والحضرية في منطقة الاسكوا*، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية، نيويورك.
8. باهمام، علي بن سالم بن عمر(2003). "*الإسكان الميسر*"، مجلة جامعة الملك سعود، المجلد الخامس عشر، العمارة والتخطيط، مكتبة الجامعة الإسلامية.
9. بدوي، خميس ربحي احمد (1999) "*نحو وضع نموذج للتخطيط العمراني لقطاع غزة، دراسة حالة التخطيط العمراني وحيازة الملكية لمدينة غزة – البلدة القديمة* "رسالة دكتوراه منشورة، جامعة النيلين، السودان.
10. تفاحة، عمرو باسم احمد (2009). "*أثر الأنظمة والقوانين علي البيئة العمرانية في فلسطين، حالة دراسة المباني السكنية في مدينة نابلس*"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية.
11. التوني، سيد محمد؛ عبد القادر، نسمات (1992) *عن الإسكان والعمران*، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية.
12. الجامعة الإسلامية (2007) "*العمران*"، مجلة نصف سنوية، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، العدد 8.

13. الجماصي، علاء الدين؛ الهسي، محمد (2010). "*استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تحليل تلوث الهواء في مدينة غزة – حالة دراسية* "، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10- 11أكتوبر.

14. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2009). *التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت– 2007 : المؤشرات الأساسية* حسب *نوع التجمع السكاني*، رام الله، فلسطين.

15. جوينات، هالة (2008). "*المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية*" ،المؤتمر العربي الإقليمي 14–17 كانون ثاني، عمان – الأردن.

16. حسن، نوبي محمد (2002). "*تقييم استخدام المباني المرتفعة في مشروعات الإسكان*"، بحث منشور في مجلة العلوم الهندسية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، المجلد 30، العدد 3.

17. حمد، محمد عبد الرحمن؛ عبد العال، سلوى (2010). "*التخطيط الإسرائيلي للمناطق الخضراء العامة في مدينة القدس كوسيلة للسيطرة علي الأراضي الفلسطينية*"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10- 11 أكتوبر.

18. خواجة، خالد زهدي (2009). "*إسقاطات السكان حسب العمر ونوع الجنس*، المعهد العربي للتدريب والبحوث الإحصائية، دمشق.

19. الرجوب، عبد المجيد ؛ المومني، خالد عارف (2004 . "*السياسات الإسكانية الحالية في الأردن ودورها في الحصول علي المسكن الميسر* " ،جامعة آل البيت، الأردن.

20. رزق، فوزي كمال (2010). " *مشاريع إسكان الانروا ومدي ملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة*"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية.

21. زيدان، خالد أسعد؛ الرزي، مها موسي (2010). "*تقييم مشاريع إسكان الانروا في خانيونس ورفح*"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10- 11 أكتوبر.

22. سلاغور، جمال الدين يوسف حسن (2008). "*الإسكان العام في الأبراج السكنية في المملكة العربية السعودية*"، المجلة العلمية بجامعة الملك فيصل، المجلد التاسع العدد الثاني.

23. السلطة الوطنية الفلسطينية (1994). "*تنمية المستوطنات البشرية*"، التقرير الوطني لمؤتمر الأمم المتحدة الثاني، اسطنبول، 14/ 6/ 1994م

24. سلمان، محمد إبراهيم(1996). " *مصادر تمويل التعليم في قطاع غزة في عهد الإدارة المصرية*، دراسة تاريخية "، كلية التربية، جامعة الاقصي، غزة – فلسطين.

25. سليم، سهير محمد؛ عمار، سعيد (2010). "*دراسة تقييميه لكفاءة تجربة الإسكان السابقة في غزة لتشكيل تغذية راجعة لمشاريع إسكان جديدة في مرحلة إعادة الأعمار*"، المؤتمر الدولي

الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، أكتوبر، 2010/11/10.

26. صالحة، رائد أحمد (2003). "*الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة*"، رسالة دكتوراه منشورة، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة.

27. صالحة، رائد احمد (2005). *التركيب الأسري في الأراضي الفلسطينية*، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، سلسلة الدراسات المتعمقة، حزيران، غزة – فلسطين.

28. الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي (2004). *التنمية الإنمائية الإنسانية العربية، نحو الحرية في العالم*، برنامج الخليج العربي لدعم منظمات الأمم المتحدة الإنمائية

29. علي، رأفت (1996). "*ثلاثية الإبداع المعماري- البيئة والفراغ*"، مركز أبحاث انتركونسلت، القاهرة : الجيزة.

30. علي، مي؛ المصري، لينا (2010). *دور المشاركة المجتمعية في إعادة إعمار غزة – منطقة حي السلام كحالة دراسة*، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة ،الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10- 11 أكتوبر.

31. عيد، محمد عبد السميع؛ مرغني، عزت عبد المنعم (2002). "*الدروس المستفادة من الإسكان العشوائي في إطار تيسير الإسكان*"، كلية الهندسة، جامعة أسيوط.

32. العيسوي، أسامة عبد الحليم (2008). "*حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة*"، مجلة الجامعة الإسلامية، سلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية، المجلد السادس عشر، غزة- فلسطين.

33. الفرا، مصطفي كامل ؛ قنديل، عماد عبد (2010). "*دور التشكيل العمراني في تحقيق الإسكان المستدام في قطاع غزة*"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة ،الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10-11 أكتوبر.

34. القيق، فريد صبحي (2010). "*مفاهيم الاستدامة كمنهجية شاملة لتقييم المخططات العمرانية – قطاع غزة كحالة دراسة*"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10- 11أكتوبر.

35. مجلة عالم البناء (1984). "*التضخم الحضري ظاهرة تستحق الدراسة*"، مقال فني، القاهرة: العدد 51.

36. المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار (بكدار) (2008). *تقرير عن "الاسمنت في الأراضي الفلسطينية21- 5- 2008"*، غزة – فلسطين.

37. محسن، عبد الكريم حسن (2000). "*الطابع العمراني والمعماري لمدينة غزة، مدينة غزة كحالة دراسة*"، رسالة ماجستير، جامعة الازهر، القاهرة .

38. محسن، عبد الكريم حسن (2010). "*سياسات وإدارة الكوارث في قطاع غزة* "، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10 – 11 أكتوبر.

39. محمد علي، عصام الدين (2003). "*تقييم التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة في المناطق الصحراوية*"، جامعة أسيوط.

40. محمد، عبد الرحمن عبد الهادي ؛ الطويل، إنعام جمعة (2010). "*مدينة غوزير الخطية – اتجاه جديد للتطور الحضري في قطاع غزة*"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10– 11أكتوبر.

41. محمد، عبد الرحمن؛ العابد، غادة (2010). " *المعالجات المناخية في أعمال عبد الواحد الوكيل بين الأصالة والمعاصرة*"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10–11 أكتوبر.

42. المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان (2009). " *دراسة تقييميه للتجمعات السكانية الجديدة لأصحاب المنازل المدمرة في قطاع غزة*"، دراسة رقم 41، 4 كانون الثاني (يناير)، غزة – فلسطين.

43. المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان ومؤسسة الحق (1997). *دراسة حول السكن في قطاع غزة*، ط1، ابريل، غزة– فلسطين.

44. مركز الميزان لحقوق الإنسان(2004). *واقع الحق في السكن الملائم، الأبنية متعددة الطبقات في غزة*، الطبعة الأولي، أكتوبر، غزة – فلسطين.

45. مكحولي، باسم ؛ عطياني، نصر(2002). *دور قطاع الإنشاءات والإسكان في التنمية الاقتصادية الفلسطينية*، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني(ماس)، القدس.

46. المنسي، يوسف محمود (2010). " *تكامل المنظومة الهندسية في قطاع غزة ودورها في تطوير قدرات المهندسين لإنجاح عملية إعادة الأعمار*"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزة – فلسطين، 10– 11أكتوبر.

47. المؤتمر الهندسي الدولي الثاني للإعمار والتنمية (2007) " *المهددات التي تواجه البيئة البحرية والصيد السمكي في قطاع غزة* "، *دراسة ميدانية مرجعية*، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية 18– 19 يونيو.

48. مؤتمر فلسطين للاستثمار(2008). *إعادة إحياء قطاع غزة* "، بيت لحم، 21 – 23 أيار، فلسطين.

49. وزارة الأشغال العامة و الإسكان الفلسطينية (2002). "المعايير الإسكانية لمساحات القسائم والوحدات السكنية " الإدارة العامة للسياسات والتخطيط الحضري، غزة– فلسطين.

50. وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية (1996). مسودة *قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية"*.

51. وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية (2010). "*الاحتياجات السكنية في قطاع غزة للفترة ما بين 2007– 2025*"، دائرة البحوث والإحصاء والمعلومات، غزة – فلسطين.

52. وزارة التخطيط (2010). " *خطة التنمية الفلسطينية*"، غزة – فلسطين، ديسمبر 2008.

53. وزارة الحكم المحلي (2010). *قسم التخطيط الحضري*، بلدية بيت لاهيا، غزة – فلسطين.

54. وزارة الحكم المحلي (2011). *قسم التخطيط الحضري*، بلدية غزة، غزة– فلسطين.

55. وزارة الحكم المحلي(1997). *اللجنة المركزية للبناء وتطوير المدن، غزة – فلسطين*.

56. يحيى، خيرية رضوان رضا (2001). "*انعكاس الحالة المادية والاجتماعية على الأحياء السكنية في مدينة نابلس – دراسة مقارنة*"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية.

ثالثاً: قائمة المواقع العربية:

1. "الإسكان والنواحي الاجتماعية "، منتديات معماري، www.m3mare.com/vb/archive/index.php/t. (تاريخ الدخول 28\8\2010)

2. الاقتصاد البيئي والتنمية المستدامة www.fao.org/.../ (تاريخ الدخول 2\10\2010)

3. " انتهاك الحق في السكن الملائم "http://www.ajras.org/? (تاريخ الدخول2\11\2010)

4. جريدة الرأي، محافظات غزة، الأحد 5 رمضان 1431، الموافق 15/ 8/ 2010. http://www.alwatanvoice.com/arabic/index.html (تاريخ الدخول18\8\2010)

5. الجزيرة نت، الأربعاء الموافق 31/ 3 / 2010. http://www.aljazeera.net/portal (تاريخ الدخول 17\10\2010)

6. الجمعية الوطنية للديمقراطية والقانون بمحافظة رفح، ندوة بعنوان " دور المؤسسات المانحة في الأزمة الراهنة". www.anhri.net/palestine . (تاريخ الدخول 11\10\2010)

7. دنيا الأمل إسماعيل "السكن الجماعي وأوضاع النساء في قطاع غزة" الحوار المتمدن، العدد 979، 2004/10/7. www.ahewar.org/ (تاريخ الدخول 6\10\2010)

8. رولا خضر البرعي "الإطار النظري مشاريع التوطين" http://www.ajras.org2005\12\7 (تاريخ الدخول 2\8\2010)

9. رياض مصطفي شاهين، "في ذكري يوم الأرض"، منتديات شبوة نت، الجامعة الإسلامية، غزة. http://forum.sh3bwah.maktoob.com/ (تاريخ الدخول 2\10\2010)

10. السلطة الوطنية الفلسطينية، موقع وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية – غزة www.mopwh.gov.ps – (تاريخ الدخول 22\8\2010)

11. الصحيفة الاقتصادية الالكترونية السعودية، العدد 6166، الأحد 29/ 8/ 2010.
http://www.aleqt.com/2010/08/29/section (تاريخ الدخول 1\10\2010)
12. صحيفة فلسطين اون لاين، الاثنين 16 أغسطس 2010.
http://www.felesteen.ps/details/11881 (تاريخ الدخول 2\9\2010)
13. صحيفة المدينة السعودية. www.**al-madina**.com/pdf (تاريخ الدخول 27\1\2010)
14. "عائد الاستثمار في الإسكان الميسر" صحيفة الاقتصاد الالكترونية
(www.aleqt.com/2010/10/24/article تاريخ الدخول 21\12\2010)
15. كميل حبيب. بحث بعنوان " الثقافة عامل أساسي في التنمية الشاملة "، الجامعة اللبنانية.
http://www.lebarmy.gov.lb/Arabic (تاريخ الدخول 22\9\2010)
16. المجمعات السكنية /http://www.world-gd.com (تاريخ الدخول 12\9\2010)
17. " محررات غزة بين الاستثمار وشح الموارد "، مرايا وتحقيقات.
/http://www.alresalah.ps (تاريخ الدخول 9-10-2010).
18. لمخيمات الفلسطينية http:/ /www.un.org/unrwa/arabic/images/Gaza_s.jpg
(تاريخ الدخول 1\3\2011)
19. لمخيمات الفلسطينية بين مشاريع التصفية وحلم العودة، قسم الأبحاث والدراسات في تجمع العودة الفلسطيني (واجب). /www.najah.edu (تاريخ الدخول 2\11\2010)
20. "المخيمات الفلسطينية بين النشأة والتاريخ "16\9\2006 http://www.palissue.com
(تاريخ الدخول 2\8\2010)
21. "المشاريع الجديدة في محافظات غزة " مقابلة مع وزير الإسكان 11\11\2010
22. المشروع في الدراسات الاقتصادية psustd.com/showthread.php .
23. معتصم حمادة، مقالة بعنوان "ستون عاما من عمر الأونروا " 17\5\2009
www.malaf.info. (تاريخ الدخول 29\0\2010)
24. نادية أبو زاهر، مقالة بعنوان، "مشاريع توطين اللاجئين بين التصفية والإنهاء"
www.falestiny.com/news/1332 (تاريخ الدخول 2 \10\2010)
25. نبذة تاريخية عن بعض مدن غزة http://www.nawafithna.com/topic-19000.html
(تاريخ الدخول 12\2\2010)
26. " واقع الإسكان الاجتماعي في قطاع غزة " [الأرشيف] - منتديات معماري11 كانون الأول (ديسمبر) 2007 /www.m3mare.com/vb/archive (تاريخ الدخول 2\11\2010)
27. وكالة ميلاد الإخبارية تاريخ 30- 5- 2010
www.milad.ps/arb/news.php?maa=View&id.(تاريخ الدخول 1\6\2010)

رابعاً: قائمة المواقع المترجمة إلي العربية

1. **UNRWA-GAZA FIELD**
ENGINEERING & CONSTRUCTION SERVICES DEPARTMENT
RE-HOUSING PROGRAMME(ppo) 2006
2. **The health, employment and education benefits of public housing**
www.ahuri.edu.au/publications (2010\11\22 تاريخ الدخول)
3. **Assessing the Economic Benefits of Public Housing**
Final Report (2007)
http://www.oakha.org/ (2010\8\22 تاريخ الدخول)
4. **Pruitt-Igoe Housing Project**
Alexander von Hoffman
Joint Center for Housing Studies, Harvard University
http://en.wikipedia.org/(2010\9\22 تاريخ الدخول)
5. **How Public Housing Harms Cities by Howard Husock, City Journal Winter 2003_files**
(www.city-journal.org) (2010\10\3 تاريخ الدخول)
6. **Design Strategies For Development of Sustainable Housing Project**
http://www.architecture-student.com(2010\8\12 تاريخ الدخول)
7. **Discusses the Nature of the Housing Problem in Mauritius**
http://socyberty.com/issues/discusses- (2010\10\12 الدخول)
8. **Vienna: "Bike-City" housing project stimulates soft mobility**
http://sustainablecities.dk/en/city (2010\9\30 تاريخ الدخول)
9. **Affordable Housing Projects Conference**
http://events.linkedin.com/ (2010\8\24 تاريخ الدخول)
10. **Land Acquisition Methods for the Mass Housing Projects: a Case Istanbul**
http://www.fig.net/pub/fig2008/papers(2010\10\22 تاريخ الدخول)
11. **Sustainable housing projects in the UK: a pilot study**
Rania Issa, Chris Fortune, Kate Carter
http://download.sue-mot.org/Conference-2007 (2010\9\8 تاريخ الدخول)
12. **The Sustainable Urban Housing in China Group has participated in projects in Beijing, Shanghai, and Shenzhen**
http://chinahousing.mit.edu/english/projects (2010\9\9 تاريخ الدخول)
13. **Green Buildings -- Affordable Housing**
www.smartcommunities.ncat.org (2010\9\11 تاريخ الدخول)
14. **Conceived at the Habitech Center of AIT the Self-Contained Housing Delivery System is an inexpensive, quickly and easily erected building system**

www.unesco.org/most/asia (2010\10\12 تاريخ الدخول)

15.Russia: CTR Assistance for Demilitarization Department of Defense "CTR Program Implementation: Forecast to Industry," 2/96, p. 13
http://www.nti.org/ (2010\8\16 تاريخ الدخول)

16.The Houses that Khrushchev and Brezhnev Built Citadels of Support or Incubators of Political Protest?
http://csis.org/files/media/csis/pubs (2010\10\18 تاريخ الدخول)

17.A Conceptual Framework on House Buyers' Satisfaction of Housing Projects
http://www.duplication.net. 2009-(2010\10\12 تاريخ الدخول)

18.UNIVERSITI PUTRA MALAYSIA RISK ANALYSIS OF HOUSING PROJECTS IN MALAYSIA USING AN INDUSTRIALISED BUILDING SYSTEM SAIFUL AZRI BIN ABU HASAN SAZALLI
http://psasir.upm.edu.my/5406/1/FK_2008 (2010\10\19 تاريخ الدخول)

19. AIR QUALITY ISSUES IN THE ENVIRONMENTAL IMPACT STATEMENTS OF HOUSING PROJECTS
http://eprints.utp.edu.my/ (2010\10\2 تاريخ الدخول)

20.Composition and Characteristics of Construction Waste Generated by Residential Housing Project Int. J. Environ. Res., 2(3): 261-268, Summer 2008
http://www.bioline.org.br/pdf?er08034 (2010/9/24 تاريخ الدخول)

21.BARRIERS TO INDUSTRIALIZED BUILDING SYSTEM (IBS): THE CASE OF MALAYSIA
http://www.cream.com (2010\10\5 تاريخ الدخول)

22.PRECASTING IN SINGAPORE'S DESIGN & BUILD PROJEC
http://learn.tsinghua.edu.cn: (2010\10\12 تاريخ الدخول)

23.Public Housing Governance in Singapore
http://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc(2010\11\22 تاريخ الدخول)

24. Special Needs Housing: Canadian experience that may be relevant to South Africa
http://www.hic-net.org/content (2010\9\9 تاريخ الدخول)

25. Transitional Housing Models in Canada
http://www.homelesshub.ca/ (2010\11\11 تاريخ الدخول)

26.Young People Living in Low-Rent Housing Projects: A Problem of Inter-Ethnic Coexistence?
http://canada.metropolis.net/pdfs/AGermain(2010\10\22 تاريخ الدخول)

27. AUSTRALIA & USA HAVE LARGEST HOUSES
http://www.demographia.com (2010\9\12 تاريخ الدخول)

28.Housing Policy in the New Millennium The development of housing and housing finance in developing countries
http://www.fig.net/pub/fig_2002 (2010\11\11 تاريخ الدخول)

29.FINANCIALSECTOR

/Resources/Affordable_rental_housing_schemes_USA_France.pdf
http://siteresources.worldbank.org (2010\8\12 تاريخ الدخول)

30. Housing Co-operatives in Turkey
www.ica.coop/al-housing 2010\9\22 تاريخ الدخول)

31. REGENERATION OF URBAN AREAS IN CITIES OF TURKE CASE STUDY: IZMIT
http://www.enhr2007rotterdam.nl/(2010\9\12 تاريخ الدخول)

32.COMMUNITY INVOLVEMENT IN LOCAL REGENERATION PROJECTS IN TURKEY
http://www.econturk.org (2010\10\21 تاريخ الدخول)

33.URBAN PLANNING AND HOUSING PROJECTS: THE NEED FOR AN INTEGRATED RESPONSE TO SOCIAL ISSUES: THE CASE OF THE AMERICAN GENTRIFICATION PROCESS IN THE SPANISH SCENARIO
http://www.cityfutures2009.com/(2010\8\12 تاريخ الدخول)

34.Growth and innovation in affordable housing in Australia: the role of not-for-profit provider
www.ahuri.edu.au/publications/download (2010\9\22 تاريخ الدخول)

35.Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation
http://mhupa.gov.in/w_new/ (2010\9\3 تاريخ الدخول)
Government of India

36.Indian Buildings Congress, Nagpur, January 2009
http://www.atiwb.gov.in/U3.pdf(2010\8\12 تاريخ الدخول)

Public Housing Projects In Gaza Governorates and their Suitability to the Economic, Environment and Social Status .

Abstract

This research studied and analyized The Public Housing Projects in Gaza Governorates whether as separated portions distributed a many people or as units located in the multi-layered buildings .The main aim was to investigate the suitability of these projects to the environmental conditions and features of Gaza Governorates.

The research analyzed the main domains of public projects in their historical and developing dimensions through the passing times in Gaza strip from the British mandate in the twentieths ,the Egyptian administration and the period time of Israeli occupation coming to the current time of the Palestinian authority .

In the second domain, the geographical reality of the housing projects which were set up in the era of the Palestinian Authority (1993-2006) in term of their distribution a many cities and governorates of Gaza based on the political and housing considerations and their impact on that distribution adding to the official authorities who have set up these projects and the standards they based on .

Through this domain, the future public projects intended to set up, were considered especially in Khan yonis and North Gaza Governorate. For the third domain, the light was shed on the qualities of the units in the housing projects in these governorates .

The study was done in the light of establishment and housing qualities through rating the public projects inhabitants' view in terms of population ,the area ,the space left for each person and the area of the rooms and the units. Through this domain, the criteria and considerations of Public Housing Projects ,the intermal and external environments, the land usage and economic principles of housing projects were considered .

In the fourth domain, the charactries of the people in Public Housing Projects were analyzed and studied through the study of the qualities of families who live there including the sex, size, rate of residence, asylum ,educational levels and cultural rights of husbands and wives through the statistical analysis of the results of the study sample which surveys the view of householders in the Public Housing Projects.

The Islamic University – Gaza
Higher Studies Deanship
Faculty of Arts
Geography Department

Public Housing Projects In Gaza Governorates and their Suitability to the Economic, Environment and Social Status

Prepared by:
Abdulkareem Abdullah diab Zaqqout

Supervised by:
Dr. Raed A. Salha

This Study is a complementary requirement of master Degree in Geography – Faculty of Arts – Islamic University of Gaza

2011